MEMORIA
SOBRE A AVALIAÇÃO
DOS
BENS DE PRAZO,
OFFERECIDA
A SUA ALTEZA REAL
O PRINCIPE REGENTE
NOSSO SENHOR

PELO DESEMBARGADOR
VICENTE JOSÉ FERREIRA CARDOSO DA COSTA,
E
PUBLICADA POR ORDEM DO MESMO SENHOR.

LISBOA. M.DCCCII.

NA REGIA OFFICINA TYPOGRAFICA.

SENHOR

Sendo encarregado por Provisão, expedida pelo Concelho da Real Fazenda na data de 22 de Março do corrente anno, de tomar os Lanços, que nesta Cidade se offerecessem para a compra dos bens da Casa de Pedroso, incorporados nos Proprios da Coroa, e comprehendidos no Decreto de 24 de Janeiro de 1801; e consistindo a maior

parte delles em Direitos Emphytheuticos, julguei que me era indispensavel examinar muito attentamente o modo de avaliar estes Direitos, systemando esta materia, a fim de que me não faltassem os conhecimentos necessarios para servir bem a V. A. R. naquella Commissão. O resultado do meu trabalho foi esta Memoria, que offereço a V. A. R. em mostra dos desejos, que tenho de ser util no seu Real Serviço; e espero que V. A. R. se digne de conceder-lhe o mesmo favor, que outros Escritos meus tem achado na sua Real Benevolencia. Deos guarde a Pessoa de V. A. R. por muitos annos, como necessitão os Portuguezes. Porto em 12 de Maio de 1802.

Beija a Mão de V. A. R.
muito reverentemente

O Desembargador Vicente José Ferreira Cardoso da Costa

SYNOPSIS.

E

ME-

MEMORIA
SOBRE A AVALIAÇÃO
DOS
BENS DE PRAZO.

---

§. I.

Introducção.

SENDO emphytheuticos quasi todos os Bens, de que se compõe a Provincia do Minho; e sendo por isto necessario muito frequentemente na mesma Provincia avaliar Bens desta natureza, he sem dúvida admiravel, que não lembrasse a nenhum dos Escritores, que nos precedêrão, reduzir a regras, e a systema o methodo de fazer aquellas avaliações. Estes bens são descritos nos Inventarios todos os dias, sendo preciso fixar com exactidão o seu valor, para que as Partilhas se fação com igualdade: todos os dias são ob-

objecto das Execuções, e devem louvar-se para se arrematarem, ou adjudicarem: todos os dias entrão nos Contratos; e não póde deixar de ser muito importante desenvolver a theoria, e ensinar a práctica de avaliar bens de semelhante qualidade, para que este negocio não continue a estar confiado inteiramente a homens ignorantes, quaes os *Louvados*, ou *Avaliadores*, (*a*) que seguindo differentes arbitrios, todos cegamente não entendem nenhuma das operações, que

(*a*) Dão-se estes nomes, e tambem o de *arbitradores*, e *estimadores* ás pessoas empregadas em avaliar os bens Ord. Liv. 3. tit. 17. pr. Alv. de 14 de Outubro de 1773, Carta de Lei de 20 de Junho de 1774 §. 8. e seguintes. Na Ord. do Senhor Rei D. Manoel Liv. 3. tit. 82. pr. chamavão-se *alvidradores*. São eleitos humas vezes pelas Camaras, outras pelos Juizes, e outras pelas mesmas Partes, achando-se exemplos de tudo isto nas citadas Leis. Veja-se Valasc. *Prax. Partit.* cap. 9. n. 1. Os Romanos conhecêrão, e fizerão uso destes homens, a que chamavão *Summarii*, dos quaes se lembra o Imperador Justiniano na Nov. 30. cap. 1., e na Nov. 64. cap. 1. Veja-se Cujac. *in Exposit. ad d. Nov.* Os Francezes usárão tambem delles com o nome de *Experts*, podendo ver-se na Encyclopedia debaixo deste Artigo as diversas Leis, que se fizerão na França para regular o seu numero, eleição, &c.

que fazem, e menos sabem demonstrar alguma dellas. Mas propondo-nos a remediar esta falta, que achamos ainda na nossa Jurisprudencia Práctica, julgamos indispensavel dar antes de tudo huma idéa clara, e distincta: Primeiro, do que he avaliar: Segundo, do que são Bens de Prazo: porque sendo o objecto do nosso trabalho a Avaliação destes Bens, he manifesto que não poderemos caminhar com segurança, sem definir primeiramente com toda a clareza o que he *avaliar*, e o que são *Bens de Prazo*.

§. II.

Que cousa he avaliar.

AVALIAR he determinar o preço de huma cousa (*a*). Para explicarmos esta defi-

B ni-

(*a*) Wurfel *Jurispr. definit.* §. 327. *Æstimare est pretium rei determinare.* Varro *de Ling. Latin.* cap. 4. diz: *pretium* se deriva de *peritus quod hi solum possunt facera recte id.* E ainda que Salmasio no seu Tratado *de Usuris* mofe desta Etymologia, e talvez que com razão, ella serve para mostrar como aquelle Escritor estava persuadido da difficuldade, que tem o avaliar as cousas exactamente.

nição, he necessario primeiramente dar huma idéa clara do que he o *valor*, e o *preço* das cousas. Estas duas palavras parecem synonymas, e são confundidas quasi sempre; mas, fallando exactamente, denotão cousas differentes. O valor das cousas he intrinseco, e existente em cada huma dellas, e he a somma da sua utilidade, e da sua raridade. He por isto que se não dá valor algum ao ar, não obstante a sua utilidade; faltalhe a raridade. (*b*) He por isto que huma mos-

(*b*) Vemos todos os dias como a raridade influe sobre o valor das cousas. A esterilidade faz crescer o valor dos frutos, assim como a abundancia o diminue. A mesma agua nos paizes em que não ha abundancia de fontes, e de rios, he venal, como já considerou o Jcto na L. 14. §. 3. ff. *de alim. & cib. legat.* Aonde ha muita abundancia d'ouro, e muita escacez de ferro, permutão-se estes dous metaes com igualdade de pezo, como Diodoro Siculo refere da Arabia Felix. Lib. 3. cap. 45. E Tito Livio Liv. 5. cap. 47. fallando de pequenas porções de farinha, e de vinho, que os Romanos derão a M. Manlio, que defendia o Capitolio cercado pelos Gallos, diz: *Rem dictu parvam, caterum inopia fecerat eam argumentum ingens caritatis.* Está tão radicada no espirito dos homens a idéa, de que a raridade influe no valor das cousas, que elles chegão a impedir a abundancia deste, ou daquelle genero, quando

mosca branca não tem valor, a pezar da sua raridade: falta-lhe a utilidade. (*c*) Em consequencia tem valor sómente aquillo, em que estas duas qualidades se unem; e este

 va-

---

lhe querem conservar grande valor. Não he preciso recorrermos ao que os Historiadores nos contão dos Hollandezes sobre a pimenta, porque hoje mesmo vemos, que todos os Governos procurão pôr limites á quantidade dos generos, que são produzidos particularmente nos seus Estados, para que a sua nimia abundancia lhes não faça perder o valor.

(*c*) O Frango da Fabula não deo valor á Margarita, que achou, porque lhe não podia ser util.

O siquis pretii cupidus vidisset tui!

. . . .

Ego qui te inveni, potior cui multo est cibus,

Nec tibi prodesse, nec mihi quicquam potes.

Phædr. liv. 3. Fab. 12. verſ. 4. 6. e 7.

Esta utilidade, de que depende o valor das cousas, he a aptidão, que ellas tem para servir aos usos dos homens: mas nem sempre está inherente a natureza das mesmas cousas, nem sempre connexa com as verdadeiras necessidades dos homens: he commummente o resultado dos usos, e das opiniões recebidas entre elles: *Margaritis pretia luxuria fecit*, diz Plinio no Liv. 20. da *Hiſt. Nat.* cap. 35., e no Liv. 22. cap. 2.: *Quantum apud nos Indicis margaritis pretium est, tantum apud Indos in coralio, namque ista persuasione gentium constant.* Semelhantemente escreve Cicero na Verrin. 4. cap. 7.: *Quis modus est in his rebus cupiditatis, idem est æstimationis*: e Tacito *de Morib.*

valor cresce, e diminue á proporção que se ajunta maior, ou menor somma de cada huma dellas. Quando Aristoteles deriva o valor

---

German. cap. 5.: *Auri, argentique possessione, & usu haud perinde eos affici; & videre apud illos esse argentea vasa legatis, & Principibus eorum munere data, non in alia vilitate, quàm quæ humo funguntur; Gallis tamen proximos, ob usum commerciorum, aurum, & argentum in pretio habere.* Aqui temos cousas, que não tem huma utilidade em si mesmo, como he a que se encontra nos alimentos de que necessitamos para viver, e que com tudo são uteis, em razão dos costumes, e da opinião: e aqui temos cousas, cuja utilidade não anda connexa com as verdadeiras necessidades dos homens. He util tudo aquillo de que precisamos, e precisamos de tudo o que desejamos: *Carere* (diz excellentemente ao nosso intento Cicero, Lib. 1. Tuscul. quæst. cap. 88.) *hoc significat, egere eo, quod habere velis.* Em consequencia para se calcular o valor das cousas deve attender-se não sómente á sua utilidade real, mas tambem á sua utilidade facticia, isto he, dependente da opinião, e dos costumes dos homens: *Nam hominum voluntas, quæ rerum domina est, multas res magis desiderat, quam sunt necessariæ*, Groc. *de Jur. Bell. & Pac.* Liv. 2. cap. 12. §. 14. Mas esta utilidade facticia, que influe no valor das cousas, he a que resulta da opinião da maior parte dos homens, e não a que nasce sómente da affeição particular d'hum, ou d'outro individuo, e a que se chama affeição. Esta como não regúla a utilidade da cousa geralmente, não póde servir de base para constituir o seu valor: *Pretia rerum*, diz a este respeito o JCto.

lor das cousas da *necessidade*, (*d*) pensa do mesmo modo que nós; porque não se necessita senão daquillo, em que concorrem as qualidades de utilidade, e de raridade: e por isto Henrique de Coccéo (*e*) defende os sentimentos deste antigo Filosofo contra a censura, que lhe faz Puffendorf (*f*). Quando Carmichael (*g*) diz: *Pretium rerum ex his duobus capitibus pendere, indigentiâ, scilicet, & acquirendi difficultate*: concorda com as nossas idéas; porque sómente no que he util, e raro, se póde verificar *indigentia, & acquirendi difficultas*: Grocio (*h*), Puffendorf, (*i*) o seu Traductor,

---

Paulo na L. 63. ff. ad Leg. Falcid., *non ex affectu, nec utilitate singulorum, sed communiter funguntur*, ou melhor ainda na L. 33. ff. ad Leg. Aquil. *Quanti omnibus valeret*.

(*d*) *Mor. Nic.* Lib. 5. cap. 5.

(*e*) Disput. *de vero rerum pretio*.

(*f*) *De Jur. Nat. & Gent.* Lib. 5. cap. 1. §. 4.

(*g*) Observ. 1. ad Puffendorf. *de Offic. hom.* Lib. 1. cap. 14. §. 3.

(*h*) *De Jur. Bell. & Pac.* Lib. 2. cap. 12. §. 14.

(*i*) *De Offic. hom.* cap. 14. §. 2., e de *Jur. Nat. & Gent.* Lib. 5. cap. 1. §. 3. e seguintes.

ctor, e Annotador João Barbeyrac (*k*), e o Author do Artigo *Prix* da Encyclopedia, todos concordão, em que a combinação daquellas duas qualidades he que produz o valor das cousas, a que elles chamão valor, ou preço vulgar, proprio, e intrinseco, e a que nós chamamos simplesmente valor; e ainda que se não explicão pelos nossos termos, deixão bem ver, que tem as mesmas idéas, e que se as explicassem como nós, se pouparião a muitas discussões, em que entrão, e são obrigados a entrar, por se não terem exprimido com precisão, e clareza.

§. III.

Continua-se a mesma materia.

NÃo bastava aos homens o conhecimento do valor das cousas. Podião saber por meio delle, quaes erão as cousas que tinhão valor, e quaes as que o não tinhão; e pode-

(*k*) Principalmente na Not. 1. ao §. 4. cap. 1. do Liv. 5. *de Jur. Nat. & Gent.*

derião mesmo chegar a determinar as que valião mais, e as que valião menos, comparando humas com as outras. Mas na frequencia dos negocios, a que dava occasião a vida civil, era-lhes necessario exprimir facilmente o quanto as cousas valião; e por mais que comparassem humas com as outras, não podião exprimir com facilidade esta porção de valor, que havia em cada huma, porque lhes faltava o nome; isto he, huma quantidade que servisse de medida geral ao valor das cousas. Succedeo no Moral o mesmo que no Fysico. Como exprimirião os homens as qualidades fysicas dos corpos, a sua gravidade, e extensão, antes de inventados os pezos, e as medidas? Não tinhão outro meio, que não fosse o da comparação de huns corpos com outros: dirião este corpo péza o dobro daquelle: este corpo he tres, ou quatro vezes mais extenso, do que aquelle; e não poderião d'outro modo exprimir qual fosse o pezo, e extensão de cada hum; mas este modo era além de muito trabalhoso, pouco proprio para dar

idéas claras daquella gravidade , e extensão.
Faltava-lhes huma quantidade , que servisse
de medida para todas as gravidades , e para
todas as extensões , e que lhes sobministrasse
o meio de exprimir com facilidade estas
qualidades fysicas dos corpos. Foi para
remediar esta falta , que inventárão os pezos,
e as medidas, e com o uso delles foi-lhes
não só muito mais facil conhecer a gravidade,
e extensão dos corpos ; mas tambem
exprimir-se a este respeito clara , e intelligivelmente.
Succedeo outro tanto a respeito
do valor das cousas. A sua utilidade, e raridade
dava-lhes a conhecer o seu valor : mas
como o havião de exprimir ? Poder-se-hia
dizer, isto vale muito ; isto vale pouco ; aquillo
vale mais ; aquillo vale menos ; poder-se-hia
mesmo comparar huma cousa com outra,
e dizer, esta vale o dobro daquella. Mas
não era isto summamente trabalhoso ? E dar-se-hia
deste modo huma idéa clara do valor
de cada huma das cousas ? Certamente não.
Estavão os homens a respeito do valor das
cousas nas mesmas circunstancias, em que se
acha-

achavão relativamente á gravidade, e á extensão antes de inventados os Pezos, e as Medidas, faltava-lhe o *nome*. Para remediar esta falta introduzírão a *Moeda* (*l*), isto he, huma quantidade moral, que servisse de Medida geral do valor das cousas, e que

C fos-

(*l*) Merece pois este nome, geralmente fallando, toda a quantidade moral, que serve para medir o valor das cousas. No uso dos póvos civilizados adoptárão-se os Metaes preciosos para servir daquella quantidade, e por isto vulgarmente se entende por Moeda tão sómente as peças dos ditos Metaes cunhados pelo Governo. Mas isto não he da essencia da Moeda. O sal serve de Moeda na Abyssinia: os Athenienses usárão de bois, e os Romanos de carneiros antes de fazerem uso dos Metaes. Cellar. *Brev. Antiq. Rom.* cap. 14. §. 11. Puffendorf. *de Jur. Nat. & Gent.* Lib. 5. cap. 1. §. 13. Montesquieu *de l'esprit des Lois*, Liv. 22. chap. 2. As Moedas ideaes não são metallicas. As *macutas*, termo de que os Negros d'Africa se servem para explicar o valor das cousas, he a sua Moeda, ainda que ideal sómente: e por isto quando Montesquieu diz (Liv. 22. chap. 8.) que elles tem hum sinal do valor das cousas, que não he Moeda, explica-se com muito pouca exactidão. Elle quer dizer que tem hum sinal do valor das cousas, sem terem Moeda metallica, e mesmo sem terem Moeda real. Mas depois da noção de Moeda, que o mesmo illustre Escritor nos dá no dito Liv. 22. chap. 2., como póde elle dizer que as *macutas* não são huma Moeda, sem cahir em contradicção comsigo mesmo? Se os Me-

fosse para com elle o mesmo, que o Pezo era para com a gravidade, e a Medida para com a extensão. Tem-se dado á Moeda o nome de *valor*, ou *preço eminente*, dividindo-se por este motivo o *valor*, e o *preço* em *valor*, e *preço vulgar*, e *valor*, e *preço* emi-

---

taes preciosos forão bem escolhidos para ser a expressão do valor das cousas; se sobministrão huma Medida, que não soffra alteração consideravel, do mesmo modo, que a não admitte o Pezo pelo que respeita á gravidade; se serião mais bem escolhidos para Medida do valor das cousas os grãos da primeira necessidade, ou o Preço do trabalho; e outras muitas questões ainda que importantissimas sobre o Valor, e o Preço, farião apartar-nos muito do nosso principal objecto, e são mesmo alheias delle. A resolução daquellas questões he necessaria para se considerar filosoficamente a theoria, que os homens adoptárão, e para decidir se ella foi bem, ou mal adoptada; e nós tratamos sómente de fazer entender qual he esta theoria adoptada. Quem quizer illustrar-se sobre estas questões póde ler entre outros Montesquieu no *Espirito das Leis*, Liv. 22. Necker *Administração das Finanças de França*, Tom. 3. cap. 1. e seguintes. Carlos Moloy no seu *Direito Maritimo*, Tom. 2. cap. 11. e seguintes. O Doutor Smith *Riqueza das Nações*, Liv. 1. cap. 14. e seguintes. O Artigo da Encyclopedia *Mannoie*, e a Introducção ao Novo Diccionario Universal da Geografia Commercial por J. Peuchet, pag. 404. e seguintes.

eminente (*m*). Nós chamamos á primeira especie simplesmente o valor das cousas; á segunda simplesmente o preço das cousas. O valor he a somma da utilidade, e da raridade das cousas: o preço he a expressão adoptada entre os homens para explicar o valor; ou por outro modo he o valor da cousa exprimida por meio da Moeda. Que são os Pezos? A expressão da gravidade dos corpos. Que são as Medidas? A expressão da extensão dos corpos. Que he o Preço? A expressão do valor das cousas. O Preço he o nome do valor; assim como o Pezo he o nome da gravidade; a Medida o nome da extensão. Por tanto he muito mais Filosofica a linguagem do Doutor Smith (*n*), quando divide o Preço em *real*, e *nominal*; dando o primeiro nome ao que nós chamamos simplesmente *Valor*, e o segundo ao que chamamos simplesmente *Preço*; porque

(*m*) Veja-se Puffendorf *de Offic. hom.* Lib. 1. cap. 14. e de *Jur. Nat. & Gent.* Lib. 5. cap. 1. Encyclopedia, Art. *Prix.*

(*n*) *Riqueza das Nações*, Liv. 1. cap. 5.

isto a que elle chama *valor nominal*, he propriamente o *nome do valor*. Dividiria alguem a gravidade, em gravidade, e pezo; a extensão, em extensão, e medida? Pois he da mesma natureza a divisão *do valor*, e *do pezo*, *em valor*, e *preço vulgar*, e *em valor*, e *preço eminente*. O valor das cousas existe independentemente do seu Preço do mesmo modo que a gravidade, e a extensão existem independentemente dos pezos, e das medidas. Mas o Preço não póde existir sem o valor das cousas, assim como o Pezo, e a Medida não póde considerar-se separada da gravidade, e da extensão. Póde-se conhecer mais, ou menos exactamente se as cousas tem, ou não tem valor, sem se saber o seu preço; mas não se póde exprimir o seu Preço sem se conhecer o seu valor; porque o Preço he a expressão do valor por meio da Moeda; he a equação do valor da cousa com certa quantia de Moeda: e como se poderá fazer esta comparação, e equação do valor da cousa com certa quantia de Moeda, sem que aquelle se conheça?

Quan-

Quando dizemos pois, que *avaliar* he *determinar o preço de huma cousa*, não queremos dizer se não que avaliar he determinar a quantidade de Moeda, que corresponde, ou iguala o valor da cousa: e este acto de avaliar involve necessariamente as duas seguintes operações: 1.ª considerar os gráos de utilidade, e raridade, que ha na cousa, para conceber o seu valor: 2.ª buscar a quantia de Moeda, que lhe corresponde, para exprimir o seu Preço. Ainda que a maior parte dos homens não conheça esta theoria, com tudo sempre que elles tratão de determinar o Preço d'alguma cousa, marchão debaixo destes Principios, ainda que os não saibão desenvolver.

§. IV.

Que cousa são Bens de Prazo.

O Que chamamos Propriedade, e Dominio, dá ao Proprietario, ou Senhor sobre os bens, que lhe pertencem, a faculdade de go-

gozar de todas as utilidades, que delles podem nascer, e de dispôr dos mesmos bens á seu arbitrio, em quanto lho permittem as Leis Civís, e tudo isto com exclusão dos outros homens; e he provavel, que taes fossem os primeiros Dominios, que se conhecêrão. A divisão daquelles direitos, proprios do Senhor, entre duas, e mais pessoas, e que fez apparecer as diversas especies de Propriedades, que hoje conhecemos, humas mais estimaveis, e mais ricas do que as outras, denota maior combinação de idéas, e deve certamente a sua origem aos progressos da vida civil. Mas sem nos demorarmos com a esteril indagação Filosofica, ou Historica da origem daquellas diversas especies de dominios, sabemos todos, que os bens, que possuimos, são de differentes naturezas, que n' huns pertencem á mesma pessôa todas as faculdades, que dá o dominio; que n' outros ellas estão divididas entre duas, ou mais pessoas. Tratando particularmente dos Bens Emphytheuticos, o Foreiro tem a maior parte da utilidade, que dão os Bens do seu

Pra-

Prazo; mas não a tem toda, porque ha de pagar a Pensão ao Senhorio: tem a faculdade de dispôr, mas restricta, conforme as Clausulas do Afforamento; e não póde alienar o Prazo por titulo oneroso, sem licença do Senhorio, e sem lhe pagar huma parte do Preço, por que o transfere, a que se chama *Laudemio.* Pelo contrario o Senhorio recebe a utilidade da Pensão, mas não goza das outras, que a Propriedade póde dar: ha de ser ouvido, e preferido nas alienações feitas por titulo oneroso, e ha de receber o seu Laudemio, mas não póde dispôr do Prazo. Eis-aqui pois o que são Bens Emphytheuticos: são bens, em que os effeitos naturaes do dominio estão divididos entre duas pessoas, o Foreiro, e o Senhorio. A ambas estas pessoas juntas pertence o dominio por inteiro, mas cada huma dellas tem sómente parte delle. O uso entre os Escritores modernos fez adoptar os termos de *Dominio directo*, e de *Dominio util*, para se designar por aquelle modo a parte do dominio, que pertence ao Senhorio, e por este a que perten-

tence ao Emphytheuta, ou Foreiro (*o*). Estes dous dominios juntos, que fazem o dominio inteiro, valem tanto, como este; mas como se ha de fazer a divisão do Preço do dominio inteiro para se saber a parte, que corresponde ao dominio directo, e a que corresponde ao dominio util? Este he o fim do nosso trabalho. Nos Bens Emphytheuticos a parte do Preço, que pertence ao Senhorio, junta com a outra parte, que pertence ao Foreiro, ha de ser huma quantidade igual ao Preço, que teria a Propriedade, se fosse de hum só dominio, ou Dizima a Deos, como vulgarmente se chama (*p*): mas

(*o*) Veja-se Puffendorf. *de Jur. Nat. & Gent.* Lib. 4. cap. 8. §. 2., e Lib. 8. cap. 5. §. 2. e 3., e o seu Annotador João Barbeyrac nos mesmos lugares.

(*p*) Isto he evidente. Supponhamos que foi emprazada huma Propriedade Dizima a Deos, e que valia 100. Que se fez por este acto do Afforamento relativamente ao Preço da Propriedade? Dividir o dito Preço, que pertencia por inteiro ao Proprietario, para que ficasse pertencendo huma parte delle ao mesmo Proprietario, chamado desde esse tempo *Senhorio*, e outra parte ao Emphytheuta. A Propriedade não mudou de Preço, porque não teve augmento, nem damnificação alguma: ha de continuar por tanto

mas aquellas duas partes, que constituem este todo, serão iguaes, ou desiguaes? E sendo desiguaes, em que razão estará huma para com a outra? He isto o que he necessario conhecer para se avaliarem Bens de Prazo (*q*). Por tanto cumpre antes de tudo

D exa-

---

a valer os mesmos 100, que d'antes valia; mas parte desta quantia ha de pertencer ao Senhorio, e ser o Preço do seu dominio directo; e parte ha de pertencer ao Emphyteuta, e ser o Preço do seu dominio util. O Preço do dominio inteiro he a unidade; o Preço do dominio directo, e o Preço do dominio util, são as duas fracções, em que aquella unidade está dividida. E isto que he evidente, considerado o Afforamento immediatamente ao tempo em que elle se fez, he o mesmo que se verifica em todos, por mais antigos que sejão, e por mais que se damnificasse, ou se melhorasse a Propriedade desde que se afforou.

(*q*) Nós temos considerado os Bens de Prazo como pertencendo sómente ao Senhorio, e ao Foreiro; não obstante sabermos, que muitas vezes as utilidades de semelhantes Bens se dividem ainda entre mais pessoas; como succede nos que estão sobemprazados, ou sujeitos a alguma particular prestação. Tambem havemos de dizer o modo de avaliar estes; mas julgamos conveniente para maior clareza considerar primeiramente os Bens emprazados, sómente como taes; porque depois de se conhecer o modo de avaliar estes, será muito facil dar as regras para se avaliar os sobemprazados, ou sujeitos tambem a quaesquer outros encargos.

examinar ainda com mais individuação quaes são as partes do dominio, que pertencem ao Senhorio, para depois sabermos o que havemos de separar para elle do Preço total do Prazo: sendo certo por huma parte, que tudo o que crescer do Preço do Prazo, pago o Senhorio, pertence ao Foreiro, e he o Preço do seu dominio util, assim como a elle pertencem todas as partes do dominio, além daquellas, que o Senhorio reservou para si; e pela outra, que não he possivel conhecer, que Preço tem o dominio directo, sem saber que direitos, ou que partes do dominio total do Prazo fazem o mesmo dominio directo.

§. V.

Quaes os direitos dos Senhorios, e Emphytheutas.

SE considerarmos a primeira origem, e natureza da Emphytheuse, os direitos do Senhorio erão differentes daquelles, que hoje lhe

lhe pertencem. Este negocio começou sendo semelhante aos longos Arrendamentos muito conhecidos presentemente nos Paizes, em que a Agricultura florece mais. O Senhorio dava o seu terreno inculto ao Foreiro, para que elle o cultivasse: privava-se das suas utilidades por hum certo, ou incerto numero de annos (*r*), e recebia entre tanto sómente hum pequeno *Canon* para reconhecimento do seu dominio; mas havia de receber algum dia, elle ou seus successores o terreno bemfeitorizado: E porque o Foreiro, em quanto durasse o tempo do Contrato, havia de receber toda a utilidade da Propriedade, e poderia querer vender este seu direito, estabeleceo-se que para o fazer, necessitasse da licença do Senhorio, que este tivesse a *Opção*, ou o direito de preferir na compra tanto por

(*r*) Certo, v. g. 30, 40, 50 annos. Incerto, v. g. duas, ou tres vidas. Depois tambem se admittírão Emphytheuses perpétuas. Mas tudo dependia do Contrato, que as Leis mandavão guardar exactissimamente. Veja-se L. 1. 2. e 3. Cod. *de Jur. Emphyth.* §. 3. Inst. *de Locat.* & *Conduct.*, e os Escritores de Direito Romano nestes lugares.

tanto, e que quando cedesse delle, se lhe pagasse huma parte do Preço, por que se vendia a cousa, a que hoje chamamos *Laudemio*. Estipulava-se tambem em alguns Afforamentos a *Luctuosa*, isto he, certa porção de fructos, ou de dinheiro, que se havia de dar ao Senhorio, quando o Prazo, que era dado em certas vidas, passava de huma para outra. Em quanto forão taes os direitos dos Senhorios, para se louvar o seu dominio directo, era necessario ver quanto valia o direito de receber esse modico *Canon*, esses *Laudemios*, e essas *Luctuosas*, durante o tempo do Contrato, e quanto valia o direito de reassumir, findo elle, o dominio util do Prazo, porque todas estas fracções fazião o dominio directo. E he manifesto, que nos Afforamentos temporarios, o valor do direito de reassumir o dominio util havia de ir crescendo á proporção que fosse chegando o tempo de se verificar aquella consolidação. Nós vimos ainda Inventarios feitos no Juizo dos Orfãos da Cidade do Porto em tempos mais antigos, em que o do-

dominio util dos Prazos de vidas, que havião de ser conferidos, se avaliava na maneira seguinte. Se o Prazo estava na primeira vida, ſuppunha-se que valia o dominio util tanto, quanto era o inteiro preço da Propriedade, e tanto conferia o coherdeiro, a que ella se adscrevia. Se estava na segunda vida, suppunha-se que aquelle dominio util valia só duas terças partes do Preço da Propriedade, e era só isto o que conferia o coherdeiro, a que ella ficava pertencendo. Se estava na terceira vida, suppunha-se que o mesmo dominio util valia só huma terça parte do Preço da Propriedade, e só conferia esta porção o coherdeiro, em quem o Prazo se encabeçava. E ainda que vimos poucos Inventarios, em que se procedesse desta maneira, por se não conservarem muitos dos feitos em tempos antigos, com tudo fomos informados por pessoas práticas no Foro, que este era o modo de proceder sempre. A' proporção que hia acabando o tempo, em que havia de durar no Foreiro o dominio util da Propriedade, hia tendo menos Preço

o

o seu dominio util ; e nessa mesma razão havia de ir crescendo o Preço do dominio directo.

§. VI.

Continua-se a mesma materia.

A Emphytheuse soffreo grande alteração , depois que se entrou a doptar a chamada *Equidade Bartholina.* Ulpiniano na L. 1. §. 41. e seguintes , ff. *de aqua quotid. & æstiv.* , fallando do direito de conduzir agua dos rios , e lugares públicos , dizia: que ao Principe tocava dar esta faculdade; e que elle a podia conceder *aut prædiis* , *aut personis* : que no primeiro caso aquelle direito passaria para quem quer que fosse o Possuidor do campo , a quem a agua fora concedida : que no segundo caso o mesmo direito expiraria com a pessoa, a quem elle se concedêra. Accrescenta porém este Jurisconsulto relativamente ao segundo caso : *Planè ei, ad quem dominium transit, impe-*

petrabile est; nam si docuerit prædiis suis aquam debitam, & si nomine ejus fluxisse a quo dominium ad se transiit indubitatè impetrat jus aquæ ducendæ; nec est hoc beneficium, sed injuria, siquis fortè non impetraverit. Como a agua era pública, pareceo áquelle Jurisconsulto, que ainda quando fosse concedida a huma Pessoa, passando para outra o Predio, que se utilizava della, esta poderia impetrar do Principe o uso da agua; e accrescentava, que seria injúria o negar-se-lhe. Bartholo explicava esta Lei, e na sua Glosa a ella pareceo-lhe que havia a mesma razão na Emphytheuse, para que o herdeiro da ultima vida impetrasse do Senhorio a nova concessão do Prazo: e escreveo, que tambem a respeito dos Prazos o successor da ultima vida impetraria facilmente do Senhorio a renovação; e que se elle a negasse, faria huma injustiça. A authoridade de Bartholo era tão grande, como todos sabem: fundou huma Escola de Jurisprudencia, que foi por muito tempo respeitada, e aquella sua opinião começou a ser commummen-

mente recebida, conservando o nome de *Equidade Bartholina* em memoria do seu Author. Ella tinha contra si as regras geraes dos Contratos, que fazem depender as suas condições das vòntades dos contrahentes; sendo certo, que todas as Leis do Codigo *de Jure Emphytheutico*, que derão a natureza a este Contrato, mandavão respeitar como primeira Lei a seu respeito o que fosse contratado na concessão do Afforamento. Ella tinha contra si o respeito devido á Propriedade, e que era atacado violentamente, obrigando-se o Proprietario, que cedêra da parte do seu dominio temporariamente por hum pequeno *Canon*, com o fim de receber hum dia elle, ou seus successores a Propriedade bemfeitorizada, a ficar para sempre privado della. Ella não podia ser sustentada nem com a apparante consideração das despezas, que o Foreiro podia ter feito em melhorar a Propriedade, e que perdia acabado o tempo do Afforamento; porque era isto mesmo o que tinha sido objecto do Contrato: era por isto que o Senhorio cedêra

ra da parte util do seu dominio por hum pequeno *Canon*: era por isto que o Foreiro recebêra toda a utilidade do Predio alheio, dando ao Proprietario sómente huma muito modica porção do seu producto. Se não fosse com as vistas de receber hum dia a Propriedade bemfeitorizada, havia o Proprietario de alienalla por hum *Canon* modico, pago sómente para reconhecimento do Senhorio? Não havia de impôr huma pensão relativa ao actual, e possivel producto da terra? Poderia alguem chamar hoje Equidade, se se pertendesse, que o Arrendatario de hum brejo, ou paul inculto, que o arrendou por vinte, ou trinta annos, quizesse no fim delles conservallo no seu dominio, pagando ao Proprietario a renda ajustada para o tempo do Arrendamento? Se para sustentar a sua pertenção, fallasse nas despezas que fez, não se lhe diria com razão, a tudo isso se attendeo, quando se fez o Contrato; por isso o preço da locação foi menor, do que aliàs seria: por isso o Contrato se fez por hum termo dilatado,

para que os fructos da Propriedade recebidos, durante elle, bastassem a compensar essas despezas? (*s*) Tudo isto havia contra

(*s*) O argumento deduzido da L. 1. ff. *de aqua quot. & æstiv.* era muito fraco para destruir *tão* luminosos principios. Ulpiano quando diz: *Nec est hoc beneficium, sed injuria, siquis fortè non impetraverit*, não quer certamente dizer que ha huma obrigação perfeita de conceder a agua; huma obrigação, que possa produzir acção em Juizo, aliàs este Jurisconsulto, cahiria em contradicção comsigo mesmo, tendo pouco antes feito distinção entre a agua concedida *prædiis & personis*; e tendo dito que no primeiro caso o direito era permanente, e que no segundo caso espirava com a pessoa a que se concedêra. Como se póde combinar isto com a obrigação de conceder no segundo caso a agua, extincta a pessoa? Ulpiano no versiculo citado entende *injuria* por huma cousa contra a equidade; accepção, em que muitas vezes tomárão os Jurisconsultos aquella palavra, e era com effeito iniquo não conceder a agua na especie de que alli se tratava. Tinha-se concedido ao antepossuidor do Predio, e havia de conceder-se-lhe por causa da utilidade pública, que resultava do beneficio da cultura, visto que a agua era pública, e concedida pelo Principe: e dando-se estas mesmas razões no successor, seria iniquo que o Principe lhe não fizesse a mesma graça. Era muito diverso o caso da Emphytheuse; porque o antecessor gozava do Prazo, não por effeito de graça, mas sim de justiça, em razão do seu Contrato de Afforamento, e este motivo faltavá no successor. Se o Senhorio directo quizesse afforar outra vez a Propriedade, cujo dominio util

tra a opinião de Bartholo ; mas a sua authoridade era naquelles tempos mais poderosa, que a da razão. Apenas hum, ou outro Jurista (*t*) se atreveo a combater a sua doutrina : todos os mais caminhárão após delle. Isto não obstante, como as razões assima ponderadas erão de tão grande pezo, que não podião deixar de fazer impressão em todo o espirito, os mesmos sequazes de Bartholo, e que adoptavão a sua *Equidade*, entrárão a inventar limitações a ella, e a estabelecer casos, em que a renovação não era

 de-

consolidára, justo seria preferir no Afforamento tanto por tanto o successor do ultimo Emphytheuta : eis-aqui até onde unicamente se poderia estender a *Equidade* sem offensa da justiça. Mas nem na especie daquella Lei o Principe poderia ser obrigado por justiça a conceder a agua, no caso que a negasse : e o mais que se poderia della deduzir, applicando a sua doutrina á Emphytheuse, era que faltava á *Equidade* o Senhorio, que não renovava o Prazo, findo o tempo do Contrato. Deduzio-se porém por argumento daquella Lei huma doutrina mais rigorosa, do que nella se continha, e julgou-se que o Senhorio estava obrigado a renovar *jure perfecto* de modo, que se elle recusava fazello, era obrigado por justiça.

(*t*) O P. Molina *de Just. & Jur.* Disp. 484 desde o num. 11.

devidà. A Escola de Bartholo era a dos nossos Jurisconsultos : a sua authoridade além disto estava fundada na mesma Lei; porque a Ord. Liv. 3. tit. 64. §. 1. mandava seguir a opinião deste Jurisconsulto nos casos, em que faltasse Legislação Patria, Direito Civil, e Canonico, e que não estivessem resolvidos nas *Glossas* de *Accursio*: (*u*) os nossos Jurisconsultos entrárão a seguir a *Equidade Bartholina* nos seus Escritos, e ella começou a ser adoptada no Foro. (*x*) Os Senhorios per-

---

(*u*) Nem esta consideração, que a Ordenação manda ter pelas opiniões de Bartholo, devia servir de desculpa aos nossos Jurisconsultos, que adoptárão a sua chamada *Equidade*: ella mandava seguir a opinião daquelle Jurisconsulto, e accrescentava: *Porque sua opinião communmente he mais conforme á razão.* E parece que huma Lei, que se explicava deste modo, não podia servir de apoio a huma Sentença de Bartholo, totalmente contrária á razão, como era esta, de que presentemente tratamos. Já Molina no lugar citado na nota antecedente fez esta mesma reflexão.

(*x*) Esta doutrina com tudo foi no principio adoptada pelos nossos Jurisconsultos, e no nosso Foro com muitas limitações; e só pelo decurso do tempo he que veio a ser recebida quasi em todos os casos. Veja-se Caldas *de Renovat.* quæst. 8. Valasc. *de Jur. Emphyth.* quæst. 38, e *Consult.* 157. Gabriel Pereira, Decis. 31, e 128. Gama, De-

perdêrão deste modo o direito de reassumir o dominio util do Prazo, acabado o tempo do Contrato, e que fazia parte do seu dominio directo.

§. VII.

---

cis. 41, e 326. Themud. Decis. 73. Fragos. *de Regim. Reip.* Tom. 3. Disp. 9. §. 12. n. 5. e seguintes, e Disp. 14. §. 1. Pinheir. *de Emphyth.* P. 2. Disp. 7. Sect. 1. Nestes seus Escritos, e nos Julgados ahi referidos se verá a diversidade, com que aquella *Equidade Bartholina* era adoptada humas vezes sómente n'huns casos; outras vezes sómente n'outros, não havendo uniformidade nas opiniões, nem nas Sentenças. He isto o que succede sempre, quando os homens se desvião do caminho verdadeiro: divagão por differentes veredas, e fazem muitos, e diversos rodeios, a fim de se metterem outra vez na estrada, para que a luz da razão, e da verdade, que he huma, e simples, os está chamando continuadamente. Porque aquella doutrina de Bartholo não foi adoptada entre nós senão lentamente, he que encontramos Artigos de Legislação Patria, e outros Monumentos de muita authoridade, datados de tempos muito posteriores áquelle Jurisconsulto, nos quaes se suppõe, e estabelece a Consolidação do dominio util com o directo, por acabar o tempo do Contrato. Tal he o Artigo 2. da Concordia do Senhor Rei D. Sebastião, publicada em Provisão de 18 de Março de 1578, de que foi tirada a Ord. Liv. 2. tit. 1. §. 6.: *E porém se no dito caso a Igreja em seu Libello allegar tal qualidade, que conclua a cousa demandada não sómente ser sua quanto ao direito Senhorio, mas tambem o util estar com elle consolidado por .... ou por as vidas dos Prazos serem findas.* (Gabriel

§. VII.

Continua-se a mesma materia.

SEMPRE nos persuadimos, e sustentamos n'outros Escritos, (*y*) que esta *Equidade Bar-*

Pereira de Castro *de Man. Reg.* no fim da 1. Part. n. 284.) E assim mesmo se conserva aquella doutrina no lugar citado da Ord. de que hoje usamos. Tal he a Regra da Cavallaria, e Ordem Militar de S. Bento de Avís, publicada na Chancellaria da Ordem aos 7 de Setembro de 1630, no titulo 5. *Defin.* 18. Taes são as Constituições do Bispado do Porto de 1540, tit. *dos Emprazamentos*, Const. 1. e 2.; de 1585, tit. 21. Const. 2. e 3.; de 1687, Liv. 4. tit. 7. Const. 1. 2. e 5. As Const. do Arcebispado de Braga de 1697, tit. 28. Const. 5. e 6. As do Bispado da Guarda de 1621, Liv. 4. tit. 7. cap. 1. 3. 7. 8. e 9. As do Bispado de Coimbra de 1591, tit. 25. Const. 3. e 4. As do Bispado de Viseu de 1614, Liv. 2. tit. 3. Const. 6. 7. 9. e 10. Tal he a distinção dos Prazos em perpetuos, e temporarios, reconhecida nas Ord. Liv. 1. tit. 62. §. 46., Liv. 4. tit. 38. tit. 39. tit. 40. e tit. 41., Liv. 5. tit. 6. §. 18. e 19., cuja distinção desapparece adoptada na sua generalidade a *Equidade Bartholina*, reduzindo-se a perpetuos todos os Afforamentos, pela obrigação de renovar acabado o tempo do Contrato, e sendo necessario applicar a todos elles a Jurisprudencia estabelecida nestas Leis para os Afforamentos perpetuos, ficando sem uso algum o que ellas

Bartholina era contraria á razão, e á justiça; e somos de opinião, que nem ella faz hum artigo da nossa Jurisprudencia Novissima, como vulgarmente se crê á vista dos §§. 25, e 26 da Carta de Lei de 9 de Setembro de 1769; (z) e que seria muito pa-

determinavão relativamente aos Prazos temporarios; porque a diversa natureza, que lhes dava a qualidade de perpetuos, e de temporarios, he que tinha feito estabelecer aquella diversa Jurisprudencia, e ficava então cessando esta razão de diversidade. E por esta mesma causa seria necessario tambem no estudo dos nossos Escritores do Direito Emphytheutico, por huma parte não fazermos uso algum do que elles dizião sobre Prazos temporarios; e pela outra applicar a todos as doutrinas, que elles ensinavão a respeito dos Afforamentos perpetuos, visto que todos passárão a ser desta natureza.

(y) Nos nossos *Elementos do Direito Emphytheutico*, §. 96.

(z) Seria com effeito muito extraordinario, que o Senhor Rei D. José tendo reprovado a Escola de Bartholo, e tendo proscripto do nosso Foro a sua authoridade pelo §. 13. da Lei de 18 de Agosto de 1769, passados poucos dias na Carta de Lei de 9 de Setembro do mesmo anno, approvasse inteiramente a sua chamada *Equidade*, que atacava o direito da Propriedade, a razão, e a justiça. Faz-se á memoria daquelle grande Monarca a injuria de se lhe imputar esta inconsequencia; mas he porque se não entende a sua Lei; e nós aproveitamos com muito gosto es-

para desejar, que os Afforamentos se reduzissem á natureza, e clausulas dos seus Contratos, a fim de que nos temporarios se veri-

ta occasião de defender daquella censura o Augusto Nome de hum Soberano, que deve merecer sempre aos Portuguezes o tributo do maior respeito. Os Prazos devolvião-se aos Senhorios, principalmente em dous casos muito diversos entre si: o primeiro, quando acabava o tempo do Afforamento: o segundo, quando, durante elle, o Emphytheuta, que possuia o Foro, morria sem nomear o Successor, sem Testamento, e sem Descendente, ou Ascendente. O primeiro caso da devolução tinha o seu fundamento na Lei do Contrato: o segundo na Ord. Liv. 4. tit. 36. §. 2.; e na presumpção de que o Foreiro, que não tendo Descendente, nem Ascendente, deixava de nomear o Foro, e de fazer Testamento, queria que elle revertesse ao Senhorio; porque aliàs faria algum daquelles actos, por meio dos quaes lhe podia dar outro destino. A devolução no primeiro caso não tinha contra si razão alguma de justiça; e nem a ella se podem applicar as razões que dá o Senhor Rei D. José na citada Lei. Tinha-se acabado o tempo do Contrato; para compensação das despezas feitas em bemfeitorizar o terreno, tinha-se elle concedido por hum periodo dilatado, e por hum pequeno foro; e tendo aquelle já decorrido, devia suppôr-se que o Foreiro já estava pago dessas despezas com os fructos da Propriedade, que tinha recebido quasi inteiramente, e por muito tempo. A devolução no segundo caso era inconsiderada, anterior ao tempo, porque se tinha concedido o Afforamento, e era fundada n'huma presumpção

rificasse a Consolidação, quando acabassem as vidas, ou espirasse o tempo, por que se

F fez

---

muito fallivel; porque a falta de Nomeação, e de Testamento podia muitas vezes ser effeito de huma inesperada morte, e não da vontade, que o Foreiro tivesse de que o Prazo revertesse ao Senhorio. Podia succeder por tanto, que a dita improvisa morte por meio da segunda especie de devolução fizesse voltar outra vez para o Senhorio o dominio util de huma Propriedade, em que se tinha despendido muito para a bemfeitorizar, antes de ter decorrido aquelle tempo, que no Contrato de Afforamento se ajustára, para que o Foreiro a desfructasse em compensação das suas despezas. A isto he que attendeo o Senhor Rei D. José naquella Lei, como se vê do seu contexto, restringindo este segundo caso de devolução, e a Ordenação, em que elle se fundava, para que ella tivesse lugar sómente, quando faltassem, além dos descendentes, e ascendentes, os parentes dentro do quarto gráo, contado segundo o Direito Canonico. He só então que o Senhor Rei D. José approva a *Equidade Bartholina*; he só então que o mesmo Senhor diz, que se verificaria a iniquidade de privar os herdeiros do Emphytheuta daquellas bemfeitorias: só então he que o Senhorio se locupletaria com a jactura alheia; porque antes de findo o tempo do Contrato, recebia a Propriedade bemfeitorizada. Ora tendo o mesmo Senhor dito no §. 25, que para obviar as controversias, que se costumavão agitar no Foro por causa da *Equidade* chamada vulgarmente de *Bartholo* sobre ás successões, nomeações, devoluções, e vacaturas dos Prazos vitalicios, e direito da renovação delles, queria fixar a este respeito a certeza da

fez o Emprazamento. (*a*) Mas como no Foro se não ha de obter facilmente esta Consoli-

---

Jurisprudencia, que se devia observar nos seus Reinos, e Dominios; e passando no §. 26 a approvar sómente aquella *Equidade* no caso proposto, parece que o que se devia concluir, era que em todos os mais casos ficava reprovada a mesma *Equidade*. Era com effeito esta a conclusão, que hum Jurisconsulto Filosofo tiraria da dita Lei, e dar-se-hia o Senhor Rei D. José por Author de huma Jurisprudencia muito conforme com a justiça, e com a razão. Mas entendeo-se que ella fallava da renovação, extincto o tempo do Contrato, a pezar de não poder convir esta interpretação nem ao espirito, nem ás palavras da mesma Lei, que suppunha a falta de Nomeação na primeira, e na segunda vida, por consequencia durando o tempo do Contrato, e que não fez senão ampliar a Ord. Liv. 4. tit. 36. §. 2. aos parentes dentro do quarto gráo, segundo o Direito Canonico; não podendo por consequencia dizer respeito ao caso da renovação, findo o tempo do Contrato; porque tambem não pertencia a esta especie a Ordenação, que se ampliava. E passou a ser hum prejuizo na nossa Jurisprudencia, que o Senhor Rei D. José approvára inteiramente a *Equidade Bartholina*, que prohibíra a Consolidação, findo o tempo do Contrato, e que obrigava os Senhorios a renovar sempre os seus Prazos. Nada disto se acha naquella Lei; antes ella póde servir para prova do contrario, sendo bem entendida, como assima dissemos.

(*a*) A perpetuidade da Emphytheuse fez huma alteração total neste Contrato; de maneira, que sendo elle introduzido para bem da Agricultura, lhe he hoje summa-

lidação no estado actual das cousas, não se póde contar com este direito; nem com as utilidades, que elle podia dar ao Senhorio, quando se trata de avaliar Bens de Prazo. Ha com tudo casos, em que se não póde duvidar, que o dominio util reverte para o Senhorio. Tal he, por exemplo, o caso, em que o Emphytheuta morre sem nomear,

mente ruinoso. Em quanto a Emphytheuse for temporaria, as Pensões hão de ser modicas; porque quando o Senhorio empraza, e se priva do seu dominio util, não conta só com ellas, tendo em vista principalmente receber algum dia a Propriedade bem cultivada. Logo que a Emphytheuse for perpétua, as Pensões hão de ser as maiores, que os Senhorios puderem impôr; porque privando-se perpetuamente da sua Propriedade, e não tendo outras vistas, quando afforão, além do recebimento dos Foros, hão de querer que elles tenhão relação com o producto possivel da terra, e que sejão os maiores que puderem ser. Modicas Pensões, e Emphytheuse temporaria; excessivas Pensões, e Emphytheuse perpétua, são cousas que quasi sempre hão de andar unidas. Ora as Pensões muito crescidas são ruinosas para a Agricultura; porque sendo o estado desta sempre relativo á somma de cabedal, e de trabalho, que se emprega na cultura; aquellas Pensões arrancando das mãos do Cultivador grande parte do producto da terra, fazem com que elle não possa despender com ella, quanto sería necessario para o seu perfeito fabrico; e até

sem testamento, e sem ascendentes, descendentes, e parentes até o quarto gráo, contado segundo o Direito Canonico, Ord. Liv. 4. tit. 36. §. 2., Lei de 9 de Setembro de 1769, §. 26. Tal he o caso, em que o Emphytheuta incorre em Commisso, ou seja por não pagar o Foro, Ord. Liv. 4. tit. 39., ou seja por alienar a cousa afforada, sem

---

lhe tirão os estimulos de despender, e de trabalhar pela menor utilidade, que disso lhe resulta. Pelo contrario, as modicas Pensões inherentes aos Afforamentos temporarios, fazem com que quasi todo o producto pertença ao Cultivador: em quanto dura a Emphytheuse, he quasi todo do Emphytheuta, que tambem he quem a cultiva: finda ella, pertence quasi todo ao Senhorio, sobre quem tambem ha de cahir o pezo da cultura. Hum Emphytheuta affora hum terreno. Quando faz o Afforamento, conta já com fundos, não produzidos pela terra, e que elle destina empregar nas suas bemfeitorias. A este primeiro Emphytheuta talvez que não estorve do Fabrico o dar grande parte da producção da terra ao Senhorio. Por huma parte he de suppôr, que tem fundos para elle independentes do producto da Propriedade; porque aliàs não afforaria, vendo que havia de começar a despender. Pela outra parte, elle foi quem fez o Contrato; quem tomou sobre si o encargo, e poderia não lhe ser pezado; porque talvez a affeição, e desejo de empregar o seu cabedal, o obrigue a querer o Emprazamento, ainda que o dinheiro empregado nas bemfeito-

sem consentimento do Senhorio , Ord. Liv. 4. tit. 38. , ou seja por algum outro motivo. Nem era possivel , que se julgassem presentemente vedados todos os meios de Consolidação, vendo-se que as Leis de 4 de Julho de 1768 , e de 12 de Maio de 1769, tratárão de denegallos aos Corpos de Mão Morta , o que não farião , se elles estivessem geralmente proscriptos. He por tanto tambem

---

rias lhe renda muito pouco. Mas a Perpetuidade da Emphytheuse faz com que a Propriedade passe para hum Successor, o qual póde não ter cabedaes para a cultura, além dos produzidos pela terra. Eis-aqui a Propriedade não cultivada , e a Perpetuidade da Emphytheuse fazendo com que este Contrato introduzido para bem da Agricultura, lhe seja prejudicial. Accresce que esta mesma Perpetuidade da Emphytheuse dá origem : Primeiro, aos Sobemprazamentos , e por consequencia a novos encargos sobre a terra : Segundo , origina hum numero grande de contendas entre o Senhorio, e o Emphytheuta sobre renovações; sobre o pagamento dos Direitos ; e sobre outros objectos, a que dá causa a antiguidade dos Contratos , e a sua Perpetuidade. He por isto que nós desejavamos , ou que a Emphytheuse se reduzisse á sua propria natureza de temporaria, ou que aliàs em seu lugar se substituissem os longos Arrendamentos : mas os curtos limites de huma Nota não nos permittem desenvolver esta materia , como ella merecia.

bem apreciavel o direito de reassumir o dominio util nestes casos, e elle deve entrar em conta, quando se trata de avaliar os Prazos. Os principaes direitos dos Senhorios porém são a *Pensão*, a *Luctuosa*, e o *Laudemio*.

§. VIII.

Avaliação dos Bens de Prazo.

AS noções preliminares até agora propostas nos ensinão, qual ha de ser o modo de caminhar na Avaliação dos Bens de Prazo. Nestes Bens as faculdades naturaes do dominio estão divididas entre duas pessoas, pertencendo humas ao Senhorio, outras ao Emphytheuta. A este pertencem todas aquellas, que o Senhorio não reservou para si (§. 4.). He manifesto por tanto, que ou se queira avaliar o dominio directo, ou o dominio util, se deve começar avaliando o dominio por inteiro, isto he, a Propriedade afforada, como se fosse Dizima a Deos, pa-

para que se conheça o Preço da unidade, de que aquelles direitos são duas fracções. Depois deve ver-se, que direitos pertencem ao Senhorio, e quanto valem: esta somma será o Preço do dominio directo. Tudo quanto crescer ficará sendo o Preço do dominio util. He necessario considerar antes de tudo o Preço total da Propriedade; porque alguns dos direitos do Senhorio tem relação com elle, como logo veremos: por consequencia não se póde determinar quanto aquelles direitos valem sem se saber o Preço da Propriedade. E em quanto ao dominio util, sendo o seu Preço o que cresce depois de tirado do Preço da Propriedade o Preço do dominio directo, he certo que se não ha de poder conhecer sem se calcular quanto vale a mesma Propriedade, para se saber quanto fica depois de feita aquella deducção.

§. IX.

I. *Avaliação do Dominio inteiro.*

PAra ſe avaliar o Dominio inteiro, ou a Propriedade como Dizima a Deos, he necessario ter attenção a todas as circunstancias, que nella concorrem: quaes são os rendimentos, que produz, e póde produzir: as despezas, que exige para se conseguir esses rendimentos actuaes, e possiveis: a situação, em que ella se acha: o Preço, que ahi tem os fructos, que ella dá, ou póde dar: a estimação, que tem as Propriedades no mesmo sitio, e até o que nella ha de agradavel, e ameno: e por consequencia a Avaliação de semelhantes Propriedades não póde deixar de ser muito dependente do arbitrio dos Avaliadores, geralmente fallando; sendo necessario que elles tenhão muita pericia para combinar, e calcular tão differentes circunstancias, que todas influem na maior, ou menor utilidade; na maior, ou menor ra-

ri-

ridade do Predio, e por consequencia no seu valor (§. 2.). Mas como nos actos civís nada he tão arriscado, como deixallos totalmente dependentes do arbitrio dos homens, tem as Leis determinado o modo de fazer aquella Avaliação sem a escrupulosa attenção de todas as ditas qualidades, julgando menos mal o que póde resultar disto, do que o que poderia nascer da inteira confiança no arbitrio dos Avaliadores; não devendo porém elles julgar-se por isto inhibidos de attender nos casos occorrentes a alguma, ou algumas daquellas circunstancias, que vejão influir muito no valor da Propriedade. As Leis deste Reino fazem differença entre a Avaliação dos Predios rusticos, e a dos Predios urbanos: Em quanto áquelles, mandão louvallos no que importarem os seus fructos de vinte annos, depois de tiradas as despezas do Fabrico, (Alvará de 14 de Outubro de 1773 §. 1., recommendado nas Leis de 20 de Junho de 1774 §. 11., e de 25 de Agosto do mesmo anno §. 30.:) Em quanto a estes, mandão louvallos com attenção á sua

situação, estado, e rendimento, que tem, ou podem ter. (dita Lei de 25 de Agosto de 1774 §. 30. (*b*))

§. X.

(*b*) A nossa Jurisprudencia a este respeito he, como vemos, o resultado de differentes Constituições. A Carta de Lei de 9 de Julho de 1773 sobre os Predios encravados, e contiguos, mandava adjudicallos, feitas as suas Avaliações; mas não determinava o modo de as fazer. Conheceo-se na prática daquella Lei, que ella tinha esta falta, e fez-se necessaria a declaração do Alvará de 14 de Outubro do mesmo anno no §. 1. Mas ella só comprehendeo os Predios rusticos, e ficou ainda sem ser determinado o modo de avaliar os urbanos. Deo-se ao depois nova fórma ás execuções pela Lei de 20 de Junho de 1774; e sendo para ellas necessario, que precedesse a Avaliação das Propriedades penhoradas, mandou-se no §. 11, que ellas se fizessem segundo o disposto no Alvará de 14 de Outubro de 1773, e continuou por consequencia a estar não fixada pelas Leis a Avaliação dos Predios urbanos, remediando-se esta falta sómente na Carta de 25 de Agosto de 1774, quando se estabeleceo o Deposito Público da Cidade do Porto, e se estendeo a esta Cidade, e mais Povoações do Reino, o que para a Corte, e Cidade de Lisboa estava determinado na Lei de 20 de Junho do mesmo anno. Quasi nunca apparece hum Artigo de Jurisprudencia logo da primeira vez inteiramente perfeito. Tal he a natureza das Constituições humanas!

§. X.

Nos Predios rusticos.

GEralmente fallando, a utilidade que dão os Predios rusticos, e urbanos consiste nos ſeus fructos: isto he, nas commodidades, que elles produzem para o Proprietario (*c*); e como o valor das cousas se calcula pela sua utilidade (§. 2.), segue-se que os Predios hão de valer na razão do que valem os seus fructos, sendo por consequencia avaliados conforme o valor delles. A raridade destes fructos, que lhes accrescenta, ou diminue o valor, influe tambem então no da Propriedade: e nestes termos avaliando-se esta pelo valor dos seus fructos, vem a avaliar-se pela somma da sua raridade, e

(*c*) Todas estas commodidades podem, e devem chamar-se Fructos da Propriedade. A habitação he o Fructo, que dão as Casas: o recreio he o Fructo, que dão os jardins, os bosques, as cascatas, e semelhantemente em tudo o mais.

da sua utilidade: isto he, vem a avaliar-se conforme os principios constitutivos do valor. (§. 2.) Por isto Juliano na Lei 92. pr. ff. *de Legat.* 1. fallando da venda de hum Predio, diz: *Excusso pretio secundùm redditum ejus fundi.* Por isto o Imperador Antonino no Rescripto referido por Paulo na Lei 13. pr. ff. *de rebus eorum qui sub tutel.*, tratando da alienação do Predio esteril, ou pedregoso, feita pelo Tutor, diz: *Quòd allegatis, infructuosum esse fundum, quem verò vendere vultis, movere nos non potest; cùm utique pro fructuum modo pretium inventurus sit.* Por isto os Imperadores Valente, Theodosio, e Arcadio na Lei 16. Cod. *de Rescind. vendit.*, rescrevêrão: *Si quos debitorum mole depressos necessitas publicæ rationis adstringat, proprias distrahere facultates, rei qualitas, & redditum quantitas æstimetur; nec sub nomine subhastationis publicæ locus fraudibus relinquatur, ut possessionibus viliori pretio distractis, plus exactor ex gratia, quàm debitor ex pretio consequatur.* Por isto Henri-

rique de Cocceo, Disp. *de Vero rer. pret.* §. 8., escreve: *Unde verum fundi pretium ad redditûs, proventûsque annuî rationes exigitur.* E esta consideração dos fructos, que mostra a utilidade da Propriedade não para hum, ou outro individuo, mas para todos elles, mostra tambem o seu valor commum, que he o que se deve attender sómente (§. 2.). (*d*)

§. XI.

Nos urbanos.

NOs Predios urbanos (*e*) mandava-se considerar, além do seu rendimento, a sua si-

(*d*) Que as Propriedades se devião avaliar, em razão dos Fructos, que produzião, era tambem doutrina commum dos Jurisconsultos conhecidos no nosso Foro. Veja-se Pinell. ad Leg. 2. Cod. *de Resc. vendit.* P. 3. n. 28. Guerr. *de mun. Jud. orph.* Tract. 1. Lib. 1. cap. 11. n. 43. Hermos. ad Leg. Part. Glos. 6. L. 56. tit. 5. P. 5.

(*e*) Deve porém advertir-se, que a differença entre Predios rusticos, e urbanos, não se deduz do lugar, em que estão situados, mas sim dos usos, para que servem, como já advertio Varro *de Re Rust.* Lib. 3. cap. 4.; por

situação, e estado. Ambas estas cousas podem influir na utilidade do Predio, fazendo-a augmentar, ou diminuir, e por isto necessariamente hão de influir tambem no seu valor. Ninguem póde duvidar, que he mais util huma Propriedade situada nas ruas principaes de huma Cidade, do que outra si-

cujo motivo na L. 99. ff. *de Legat.* 3. se diz: *Urbana mancipia in Prædiis rusticis esse*; e semelhantemente na L. 166. pr. ff. *de V. S.*, na L. 4. §. 5. ff. *de Pen. legat.*, e na L. 12. ff. *de Supell. Legat.* Devem contar-se por tanto no numero dos Predios urbanos os Edificios destinados para viver no Campo, os bosques, os jardins; assim como se devem chamar Predios rusticos os Campos, os Celleiros, &c., e isto sem attenção alguma a serem situados nas Cidades, ou nas Aldeias. Póde ver-se, além da L. 198. ff. *de V. S.*, Jo. Chr. Kochio na Dissertação *de Prædio rustico & urbano.* E supposto que na Lei de 25 de Agosto de 1774 no §. 30, que serve de regra para o modo de avaliar os Predios urbanos, se diga: *Em quanto aos Predios urbanos situados nas Cidades, Villas, e mais Povoações*, &c., não deve isto obstar a esta nossa reflexão; porque em todos estes lugares ha Predios destinados para usos urbanos: e a nossa Lei considerou o que succede pela maior parte, que he serem elles situados nas Cidades, Villas, e Povoações, sem que se possa concluir disto, que todos os Predios, que houver nos sitios referidos na dita Lei, hão de ser urbanos; assim como se não deve concluir, que não póde haver Predio urbano n'outra parte.

situada nos seus suburbios : huma situada n'huma Praça de Commercio , de que outra situada n'hum beco ; sendo por consequencia necessario, que estas circunstancias alterem o seu valor. Mas era superfluo mandar attender á situação, huma vez que se determinava , que se houvesse attenção com o rendimento; porque ella havia de influir nelle, e por isso mesmo ser considerada, logo que se attendesse ao rendimento. Em quanto ao *estado*, esta circunstancia nos Predios urbanos faz variar muito a sua utilidade, e por consequencia o seu valor. Nós chamamos *estado* tudo aquillo que concorre para a maior, ou menor duração, para a maior, ou menor perfeição do Predio. Entra por tanto neste artigo a contemplação da qualidade dos materiaes, de que elle he construido ; da maior, ou menor delicadeza, com que forão trabalhados ; e bem assim a antiguidade do Edificio, e as suas ruinas. Estas circunstancias, ainda que influem no valor de todos os Predios, sejão rusticos, sejão urbanos , porque os construidos com melhores

ma-

materiaes, e com melhor trabalho, e os que são menos antigos, promettem mais duração, e por isto mais permanentes os seus fructos; isto he, a utilidade, que delles resulta: com tudo influem muito mais, particularmente nos Predios urbanos. Os seus fructos são os rendimentos, ou alugueres, que podem produzir, sendo arrendados, ou a habitação para o Proprietario, se elle os não aluga; e se se attender só a isto, para se determinar o seu valor, ha de errar-se muitas vezes. Duas Propriedades, que tenhão a mesma extensão, os mesmos commodos, e que estejão no mesmo sitio, darão o mesmo rendimento, ainda que huma seja feita de madeira, que prometta mais duração do que a outra. O Alugador acha nellas ambas as mesmas commodidades, e a duração do Edificio não lhe importa; e por isso não influe, para que elle dê mais, ou menos crescido aluguer. E com tudo pelo que respeita aos Donos destas duas Propriedades, varía muito o seu valor; porque hum deve esperar, que a sua lhe produza rendimentos por mais tem-

tempo, do que o outro. Ambas dão as mesmas utilidades para o Alugador, e por isto valem o mesmo para com elle; mas dão aos Proprietarios utilidades mais, ou menos permanentes, e por isto em quanto a elles tem differente valor: em consequencia do que, he manifesto, que se este se calculasse sómente pelo Rendimento, a conta havia de sahir errada. He por este motivo, que a Lei, em quanto á Avaliação dos Predios urbanos, além dos seus Rendimentos, manda, e devia mandar, que se considerasse tambem o seu estado. Este não altera tanto o valor dos Predios rusticos: pelo que, em quanto a elles, não mandou a Lei attender a mais do que aos seus fructos. (*f*)

 §. XII.

(*f*) Já Hermos. *ad Leg. Part.* Glos. 6. L. 56. tit. 5. P. 5. n. 14. tinha advertido, que na Avaliação dos Predios urbanos se não devia attender sómente aos seus Fructos, ou Rendimentos.

§. XII.

Como se hão de apreciar os Fructos.

SENDO necessario para avaliar os Predios, conhecer os seus Fructos, ou Rendimentos, conforme dissemos nos §§. antecedentes, cumpre ensinar agora, como os Avaliadores hão de conseguir este conhecimento. Elles não devem attender aos Fructos, por que os Predios andão arrendados; porque podendo os Arrendamentos ser lesivos, não são sufficientes para decidir da quantidade dos Fructos, que as Propriedades produzem (*g*). Devem olhar pois para a qualidade do terreno, e para o que produzem outros da mesma natureza, e que lhe são vizinhos, dirigindo por este modo a determinação dos Fructos, que se lhes deve suppôr. E como as Propriedades nem sempre produzem o mesmo, havendo annos estereis, e colheitas abun-

(*g*) Hermos. *ad Leg. Part.* Glos. 6. L. 56. tit. 5. P. 5. n. 62.

abundantes, déve buscar-se o meio termo entre estes extremos, indagando os Fructos de cinco até dez colheitas, fazendo a somma dellas, e dividindo-a pelo numero dos annos, que se calculárão, para que o resultado seja o anno commum, visto que naquelle periodo provavelmente ha de ter havido colheitas de todas as qualidades. E sendo necessario para estas Avaliações saber o Preço desses Fructos, que he variavel em cada hum dos annos, na razão da sua abundancia, ou escassez, e d'outras muitas occurrencias, deve tambem buscar-se hum meio termo pela mesma fórma acima dita, sommando o diverso Preço, que tiverão os diversos Fructos, de que se trata nos cinco até dez annos antecedentes, e dividindo-se a somma por hum numero igual ao dos annos, que forão sommados, para que o resultado desta divisão se repute o Preço regular dos Fructos: bem entendido, que se deve considerar o Preço delles na Provincia, ou Lugar, em que he sita a Propriedade; visto ser notorio, que os Fructos varião muito de valor, em razão

 dis-

disto. E succedendo frequentemente mudarem de preço os Fructos dentro do mesmo anno, deverá proceder-se pelo modo sobredito, para desses diversos preços fazer hum, que seja o commum, e regular do anno.

§. XIII.

E calcular por elles o preço das Propriedades.

CONHECENDO-SE por este meio a quantidade de Fructos, que produz annualmente a Propriedade, de cuja Avaliação se trata, para se achar o seu valor, e preço, mandão as Leis citadas no §. 9., que, depois de abatidas as despezas do Fabrico, se multipliquem os Fructos de hum anno, ou o seu preço por vinte, e que o resultado desta operação seja o valor, e preço da Propriedade. Este modo de avaliar as Propriedades pela somma dos seus Fructos de vinte annos, era commummente recebido entre os Escritores, de cujas doutrinas se fazia uso no

no nosso Foro (*h*), e era conforme com as nossas Leis sobre a taxa do Juro na razão de 5 por $\frac{o}{o}$ (*i*), as quaes se estendêrão tambem á Constituição dos Censos, e Foros (*k*). Reputava-se justo o Juro, quando se pagava hum por vinte: reputava-se justo o Censo, ou Foro, quando por vinte se pagava hum: e era conforme aos mesmos Principios reputar-se justo o preço das Propriedades, quando elle consistia na somma de vinte Rendimentos. Tudo isto seguio a mesma hypothese, de que os Fundos rendem a 5 por $\frac{o}{o}$, e por consequencia, que os Rendimentos devem avaliar-se na mesma razão. Se o fundo de 100 nos dá o justo Rendimento de 5, hum Rendimento de 5 deve ser avaliado n'hum fundo de 100, para se proceder exactamente. Eis-aqui a theoria das nos-

(*h*) Veja-se Pinell. *ad Leg.* 2. Cod. *de Resc. vend.* P. 3. n. 28. Guerr. *de Mun. Jud. Orph.* Tract. 1. Lib. 1. cap. 11. n. 43. Hermos. *ad Leg. Part.* Glos. 6. Lib. 56. tit. 5. P. 5. Covarr. *Var. Res.* Lib. 3. cap. 3. ex n. 5.

(*i*) Alvará de 6 de Agosto de 1757.

(*k*) Alvará de 15 de Setembro de 1766, e de 16 de Janeiro de 1779.

nossas Leis, e segundo a qual se devem fazer presentemente as Avaliações. Não podemos porém deixar de advertir, que ella não he exacta. Suppôr que os Fundos, empregados em quaesquer especies de Bens, hão de sempre render na mesma razão, he fazer huma hypothese, que tem contra si a commum opinião dos homens, e a experiencia: e a theoria estabelecida sobre huma hypothese falsa, ha de ser necessariamente pouco exacta. O que a experiencia, e a commum opinião dos homens ensina, he que os Fundos, considerados na razão dos seus Rendimentos, valem mais ou menos em proporção da estabilidade destes. Fundos, empregados em dinheiro a Juro, rendem communmente 5 por $\frac{o}{o}$: empregados em Bens de raiz, hão de render provavelmente menos alguma cousa, e ao muito se lhes póde attribuir o Rendimento de 4 por $\frac{o}{o}$. A razão desta differença, que todos os dias experimentamos, está inherente á mesma natureza da cousa, e deduz-se da maior, ou menor estabilidade, e segurança do Rendimento. Os di-

dinheiros a Juro estão sujeitos ao risco da fallencia, que póde fazer com que aquelle que tem o seu Patrimonio constituido em semelhantes Bens, se ache com todo elle perdido de hum dia para o outro: o que já mais se verificará em quem tiver os seus Fundos empregados em Bens de raiz. Ora não se póde suppôr, que hum Fundo, que dá certo Rendimento debaixo de hum risco, como 4, produza o mesmo Rendimento debaixo de hum risco, como 2: o menos risco, a que está sujeita a existencia da cousa, e do Rendimento, ha de fazer diminuir este. Eis-aqui o motivo: Primeiro, porque os Fundos empregados nos Bens de raiz, hão de render menos, do que os outros empregados em dinheiros a Juro: E ſegundo, porque ha de ser pouco exacta a theoria, que sem attender a esta differença, calcular na mesma razão de Rendimento os Fundos empregados em Bens de raiz, e os empregados em dinheiro a Juro. Destes Principios seguem-se necessariamente dous Corollarios. O primeiro he, que em quanto se reputar,

que

que os Fundos em dinheiro a Juro rendem a 5 por $\frac{o}{o}$, e se avaliarem por isto mesmo Reditos de Juro na somma de 20 por 1, se não deve attribuir outro igual Rendimento de 5 por $\frac{o}{o}$ aos Fundos empregados em Bens de raiz: nem tambem avaliar os seus Reditos na somma de 20 por 1. Hão de estes Reditos avaliar-se em alguma cousa mais; e avaliando-se na somma de 25 por 1, procede-se na hypothese, de que os Fundos, empregados nos Bens de raiz, rendem a 4 por $\frac{o}{o}$, que será huma hypothese muito admissivel, em quanto o Juro regular for de 5 por $\frac{o}{o}$. O segundo he, que se o augmento do Numerario, facilitando os Emprestimos, fizer diminuir o Preço commum do Juro (*l*); ou se outra qualquer causa que seja, produzir o mesmo resultado, isto ha

de

(*l*) Montesquieu *de l'Esprit des Lois*, Liv. 22. chap. 6. Pelo contrario se a quantia regular do Juro se accrescentar passando a ser por exemplo de 6 por $\frac{o}{o}$, e os Reditos provenientes de Juro por consequencia merecem ser avaliados em 16 e $\frac{2}{3}$ por 1, nesta mesma proporção se ha de alterar o valor dos Fundos em Bens de raiz.

de influir nos outros Rendimentos. Se os Fundos a Juro por aquelle meio produzirem sómente 4 por $\frac{o}{o}$, e por consequencia os Reditos de Juro houverem de ser avaliados em 25 por 1, já será pouco exacta a Avaliação, que se fizer de Fundos empregados em Bens de raiz, suppondo que elles rendem a 4 por $\frac{o}{o}$, e que valem na razão de 25 por 1. Hão de valer alguma cousa mais; e se continuarmos a suppôr entre elles a mesma differença de 1 por $\frac{o}{c}$, os Reditos provenientes de Bens de raiz deverão ser avaliados em 33 e $\frac{1}{3}$ por 1. (*m*)

 §. XIV.

(*m*) Estas Reflexões sobre o valor dos Fundos productivos de Rendimento fazem conhecer huma verdade, que importa muito demonstrar. Se houvesse huma especie de Fundos, que désse Reditos iguaes aos do dinheiro a juro, e a segurança propria dos Bens de raiz, ella seria a mais estimavel entre todas as outras, e deveria ser para os homens, que pensassem, o primeiro emprego dos seus cabedaes. Ha com effeito esta especie de Fundos, e he a que consiste nás Apolices do Governo, e nas dividas, que os Estados contrahem. Os Reditos são proporcionados aos do dinheiro a juro, e ás vezes maiores, como se verifica nos dous Emprestimos mandados contrahir neste Reino

§. XIV.

II. *Avaliação do Dominio directo, e primeiro da Pensão.*

SEGUE-SE vermos, como o Preço total da Propriedade emphytheutica se deve repartir en-

pelo Decreto de 29 de Outubro de 1796, e Alvará de 7 de Março de 1801; e a estabilidade corresponde aos Bens de raiz; porque estes Fundos só deixaráõ de valer acabando o Estado, e havendo huma Revolução: circunstancias desgraçadas, em que toda a Propriedade he arriscada, e em que não estão seguros nem os Fundos constituidos em Bens de raiz. O Patrimonio pois consistente naquellas Apolices he o mais rendoso, e o mais seguro. O unico inconveniente que póde ter, he que o Governo n'huma, ou n'outra circunstancia apertada demore o Pagamento dos Reditos, que elle produz; o que nem se póde temer nos dous Emprestimos acima referidos, que são consolidados com a hypotheca de grandes Subsidios, que não tem outra applicação, além daquelle Pagamento: mas qual he a especie de Fundos, cujos Reditos se recebem sempre, sem que alguma vez o Proprietario seja obrigado a esperar hum, e mais annos pelo seu embolso? Não deixa muitas vezes o Devedor de satisfazer o juro no prazo devido, sendo necessario demandallo, e esperar annos pelo seu Pagamento? Não deixa muitas vezes o Rendeiro, o Alugador, e o

entre o Senhorio, e o Emphytheuta: que parte se deve julgar correspondente ao dominio directo, e que parte se deve julgar correspondente ao dominio util. Já dissemos, que o Preço do dominio util era tudo quanto crescia do Preço da Propriedade, depois de pago o Senhorio (§. 8.). Examinemos pois a parte que toca a este, como

---

Foreiro de pagar a Renda, o Aluguer, e o Foro, necessitando o Proprietario dos Fundos, que dão aquelles Reditos, de os exigir por meio de dilatados litigios? O inconveniente notado naquella especie de Fundos he commum a todas as outras: estas tem de mais a mais ou o risco da fallencia, ou a producção de Reditos mais diminutos. He por isto que n'huma Nação especuladora, e acostumada a calcular todos os interesses, como he o Povo Inglez, nenhuns Fundos encontrão mais promptos Compradores, do que os consistentes em Emprestimos do Governo. No primeiro momento, em que elles se abrem, estão cheios, a pezar de se accumularem Emprestimos sobre Emprestimos, e ter-se contrahido huma Divida, que todos os dias se inculca como capaz de absorver a todo o Estado. A verdadeira causa deste acontecimento he a utilidade daquelles Fundos; e o maior lucro, que dão os Cabedaes empregados nelles: consideração esta, que não podia escapar a huma Nação toda Mercantil, e acostumada a pezar com madureza as mais pequenas utilidades, e que só deixa de ser avaliada aonde se pensa, e se calcula menos.

Preço do seu dominio directo. Elle consiste hoje principalmente nas Pensões, Luctuosas, e Laudemios (§. 7.). O direito da Pensão he hum direito certo, e que se paga annualmente: as Luctuosas, e Laudemios são direitos eventuaes, que não tem hum periodo, dentro do qual se recebão, e que dependem do evento da morte do Emphytheuta, ou da alienação do Prazo. Em quanto á Avaliação dos Foros, está determinado, que se faça por vinte Foros, Decreto de 6 de Março de 1769 (*n*), recommendado no Alvará de 23 de Fevereiro de 1771, e no Decreto de 7 de Dezembro de 1772, e Decreto de 24 de Janeiro de 1801. Suppuzerão as nossas Leis, que os Fundos empregados em Foros, e Pensões, erão productivos do Rendimento de 5 por $\frac{o}{o}$, como todos os outros; e por isto mandárão avaliar os ditos Foros, e Pensões na razão de 20 por 1. Pertencem por tanto a este Artigo as mes-

(*n*) Como não achamos impresso este Decreto, sendo capital na materia de que tratamos, julgamos conveniente ajuntallo a esta Memoria no Documento Numero I.

mesmas Reflexões, que fizemos no §. antecedente: sendo porém certo, que os Reditos em Pensões, e Foros, são ainda mais solidos, e mais uteis, do que os provenientes de quaesquer outros Bens de raiz; porque nem exigem as despezas dos avanços, nem os trabalhos, e incommodos da cultura; e como são quasi sempre modicos em relação ao tal Rendimento da Propriedade, são quasi sempre segurissimos. Fundos pois empregados nesta especie de Bens devem render ainda menos, do que os empregados em quaesquer outras Propriedades de raiz: e em quanto se suppuzer, que estes produzem o Rendimento de 4 por $\frac{o}{o}$, não se deve attribuir áquelles mais que 3 por $\frac{o}{o}$ (*o*). Esta com effeito he a commum Estimação, que se lhes dá no Reino, e são conformes com ella as Sentenças, que se referem no Do-

(*o*) Covarruv. *Var. Res.* Lib. 3. cap. 9. ex n. 5., tratando de determinar o Preço destes Reditos, conclue: *Ex quibus colligitur annuum redditum quandoque justo Pretio æstimari ad rationem unius pro triginta quinque, quandoque ad rationem viginti quinque*, que he pouco mais, ou menos o mesmo que se dissesse, que Reditos desta natureza

Documento Numero II. Deverião em consequencia as Pensões, e Foros ser avaliados na razão de 33 e $\frac{1}{3}$ por 1. Se 100 empregados em Foros, e Pensões dão o Rendimento de 3; o Rendimento de 3 proveniente de Foros, e Pensões, ha de valer 100, e isto he o mesmo que 33 Foros e $\frac{1}{3}$. Porém ainda quando se lhes não queira attribuir o Redito de 3 por $\frac{o}{o}$, não se lhes póde attribuir nenhum, que exceda a 4 por $\frac{o}{o}$; pondo os Fundos empregados nestes Bens na mesma classe de todos os outros de raiz (§. 13.); e neste caso devião avaliar-se os Reditos provenientes de Foros, e Pensões na razão de 25 por 1. Por este motivo fomos sempre de opinião, que a prática de avaliar as Pensões pela somma de 20 Pensões, era lesiva para os Senhorios, não nos admirando nunca de que ellas sendo louvadas deste mo-

---

valião na razão de 3, ou de 4 por $\frac{o}{o}$. Elle escrevia conforme o estilo do seu tempo, e por isto não dava a demonstração daquelle modo de avaliar, contentando-se de referir authoridades, com que elle se comprovava. As nossas considerações supprem esta sua falta.

modo, quando se arrematavão na Praça, subissem muito além do Preço das Avaliações. Como estas davão ás Pensões hum Preço inferior ao que ellas tinhão na commum estimação dos homens, era muito natural, que estes não duvidassem rematallas por tanto mais, além da Avaliação, quanto esta era inferior áquella commum Estimação. Sendo as Pensões avaliadas por 20 Pensões, he necessario que sobre a sua Louvação se offereça mais de 25 por %, para que os Contratos não sejão lesivos aos Senhorios: e he facil de fazer este cálculo, á vista do que fica ponderado. (*p*)

§. XV.

Segundo dos Laudemios.

Os Laudemios, e Luctuosas são Direitos eventuaes, como dissemos (§. 14.); e por

(*p*) Se as Pensões consistem em Fructos, ha de ser necessario primeiramente reduzillas a dinheiro pelo modo referido no §. XII.

por esta causa he mais complicado o modo de fazer as suas Avaliações. Os Direitos avalião-se por aquillo que produzem : isto he, valem tanto como as utilidades que dão. Para se avaliar pois qualquer Direito, he necessario conhecer; que utilidades provém delle, e como ellas crescem, ou diminuem, na razão da quantidade que se recebe, e do espaço do tempo, que medeia entre huma, e outra recepção (*q*): ambos estes conhecimentos são necessarios para se fazer aquella Avaliação. Nos Direitos eventuaes succede, que se não sabe o periodo que passa entre huma, e outra recepção, visto que esta depende de hum evento não ligado a épocas certas. Eis-aqui o motivo, por que he mais dif-

(*q*) O Direito de receber 10 he mais util, e vale mais que o Direito de receber 5 no mesmo periodo: o Direito de receber 10 todos os annos, he mais util, e vale mais, do que o Direito de receber os mesmos 10 de 5 em 5 annos; e semelhantemente em todos os outros casos: a quantidade, que produz o Direito, de cuja Avaliação se trata, e a distancia que medeia entre huma, e outra recepção, são as duas circunstancias, que necessariamente se devem calcular para apreciar a sua utilidade.

difficil a sua Avaliação. Falta hum dos termos necessarios para o cálculo. Fallando particularmente do *Jus laudemii* , como se poderá elle avaliar sem se saber que utilidades dá ? E como se podem estas conhecer, ignorando-se quanto importa hum Laudemio , ou o tempo que medeia entre o recebimento de dous Laudemios? He por tanto indispensavel conhecer ambas estas cousas. Para saber quanto importa hum Laudemio, deve attender-se a duas cousas : Primeiro, ao Titulo do Afforamento : Segundo , ao Preço da Propriedade. Como os Laudemios são huma parte do Preço da Propriedade; mas huma parte, geralmente fallando, indeterminada, visto que depende da convenção das Partes, ao tempo do Contrato, sómente se poderá conhecer quanto importa hum Laudemio á face do Titulo, do qual ha de constar a convenção, ou que a não houve, para que neste caso tenha lugar a Quarentena; isto he , o Laudemio de Quarenta hum na fórma da Lei : E he necessario tambem saber o Preço da Propriedade; porque sendo o Lau-

 de-

demio huma parte delle, v. g. a quinta, a decima, a vigesima parte, vem a ser huma fracção, e o Preço total do Prazo a unidade; e pela mesma razão, porque já mais se póde conhecer o valor das fracções sem se conhecer o valor da unidade: para se saber a importancia de hum Laudemio, ha de ser preciso indagar o Preço total do Prazo. Esta he a causa, por que dissemos no (§. 8.) que para se avaliarem os Bens de Prazo, e se determinar o Preço do Dominio directo, era indispensavel começar pela Avaliação de toda a Propriedade, como se ella fosse Dizima a Deos. Para se conhecer o tempo que medeia entre a recepção de dous Laudemios, he necessario mais trabalho, visto que este Recebimento he eventual, e dependente do acaso da alienação. Deve-se por meio do Cálculo das Probabilidades determinar aquelle periodo incerto, estabelecendo por approximação o numero de annos, que passa regularmente entre huma, e outra alienação, entre o Recebimento de hum, e outro Laudemio (*r*). Esta approximação não póde ser a

mes-

mesma para todas as Provincias, nem para todas as especies de Bens, fallando exactamente; porque v. g. os Bens situados nas terras vizinhas ás grandes Cidades de hum Reino, alienão-se mais frequentemente, do que os situados nas suas Provincias centraes, e os Bens de menos custo alienão-se com mais frequencia, que as Propriedades de muito valor. A escasseza, e abundancia do Numerario, que gyra no districto, em que estão sitos os Bens; a facilidade, ou difficuldade, que ha nelle para se fazer fortuna, e adquirir cabedaes; a maior, ou menor rapidez da circulação; e mesmo as opiniões, e prejuizos populares influem para facilitar ou difficultar as alienações, e devem entrar em conta para se achar aquella approximação. Mas sendo muito difficultoso calcular o grão de força, que tem cada huma daquellas causas para accelerar, ou retardar as alienações; o modo mais facil para descu-

(r) Podem ver-se as Memorias de Condorcet sobre o Cálculo das Probabilidades, e Avaliação dos Direitos eventuaes.

brir aquelle meio termo, ou aquella approximação, seria discorrer *à posteriori*. Se se soubesse quanto importavão os Bens alienaveis de hum Concelho; e se soubesse em que número de annos se fizerão nelle alienações, que importassem huma quantia igual á somma de todos aquelles Bens; poder-se-hia dizer com segurança, que este número de annos era o meio termo das suas alienações. Neste periodo fez-se huma alienação de todos os Bens do Concelho, porque a somma das alienações era igual á somma dos Bens. Se pois este periodo fosse o de vinte e cinco annos, poder-se-hia dizer, que os Bens naquelle Concelho erão alienaveis de vinte e cinco em vinte e cinco annos. Huns não se alienarião talvez neste periodo; outros serião alienados dentro delle duas, ou tres vezes; mas por isto he que aquella hypothese se chama hum meio termo, e huma approximação para calcular as distancias das alienações. Do mesmo modo, e com mais relação ainda á materia, de que tratamos, se examinados os Livros das Receitas de algu-

mas

mas Corporações, que são Senhorios de Prazos, se achasse á vista delles, que a importancia dos Laudemios recebidos, v. g. em vinte e cinco annos, era igual á somma de hum Laudemio de todos os seus Prazos, seria huma hypothese muito admissivel suppôr cada hum delles alienavel de vinte e cinco em vinte e cinco annos, e o *Jus Laudemii* productivo de hum Laudemio no mesmo periodo. Não foi de outra sorte, que Newton para emendar a Chronologia dos Antigos, querendo procurar hum meio termo da duração dos Reinados, estabeleceo, que elle era o periodo de vinte annos. (*s*)

§. XVI.

(*s*) *La Chronologie des Anciens Royaumes corrigée par le Chevalier Isaac Newton*, P. 2. Póde ver-se este mesmo systema na Collecção intitulada: *Transactions Philosophiques*, N. 389. Observando-se que os trinta Reis d'Inglaterra desde Guilherme Conquistador até Jorge I. reinárão 648 annos; e que dividindo-se esta somma por 30, cabia a cada hum dos Reinados 21 $\frac{1}{2}$; achando-se que os trinta Reis de França desde Capeto até Luiz XIV reinárão com pouca differença o mesmo tempo, e que cabia a cada hum dos seus Reinados aquella mesma duração de vinte annos, pouco mais ou menos, seria bem deduzida aquella hypothese. Caminhando pela mesma vereda, quem visse,

§. XVI.

Continua-se a mesma materia.

SOmos obrigados a confessar, que não temos estes subsidios para estabelecer a approximação, de que necessitamos, sobre o periodo das alienações, e dos recebimentos dos Laudemios; e sempre desejámos, que se fizessem Taboas, em que se achassem estas, e outras semelhantes noticias, de que se poderia usar muito utilmente na Arithmetica Politica. Mas sendo certo, que se não póde caminhar na Avaliação do Direito do Laudemio sem se formar huma hypothese sobre o periodo, dentro do qual se recebe hum Laudemio, fixamos aquelle meio termo no numero de cincoenta annos. Esta hypothese he cer-

que os Bens de hum Concelho valião por exemplo 100, e que as alienações, que nelle houve no periodo de hum Seculo, importárão 400, reputaria com razão por meio de huma approximação muito admissivel, que os Bens erão alienaveis naquelle districto no periodo de vinte e cinco annos.

certamente favoravel aos Emphytheutas; porque os seus Bens de Prazo commummente hão de pagar hum Laudemio em menos de cincoènta annos: ella he certamente favoravel aos que houverem de comprar Direitos Dominicaes; porque commummente hão de receber hum Laudemio com menos intervallo de tempo. Conhecida a importancia de hum Laudemio, e sabendo-se que se recebe hum Laudemio de cincoenta em cincoenta annos, dividida a importancia do Laudemio por cincoenta, o que resultar desta operação será hum Redito annual, que valerá tanto como hum Laudemio. Se hum Laudemio importa cem, caberão dous a cada hum dos cincoenta annos, e será do mesmo Preço, e terá o mesmo valor o Redito annuo de dous, que o Redito de cem pago de cincoenta em cincoenta annos. Avaliando-se pois este Redito annual de dous pela fórma proposta no §. XIV., teremos achado o Preço do Laudemio. Segundo o nosso modo de calcular, os Fundos empregados em Direitos Dominicaes no Rendimento de quatro por cento, e por con-

consequencia os Reditos provenientes dos mesmos Direitos na razão de vinte e cinco por hum, será facil de concluir, que o valor daquelle *Jus Laudemii* será igual á somma do Redito de dous multiplicado por vinte e cinco, e será o mesmo que dizer, que o *Jus Laudemii* vale ametade de hum Laudemio (*t*). Mais claramente ainda. Se de cincoenta em cincoenta annos se recebe hum Laudemio, e se Fundos empregados nesta especie de Bens rendem a quatro por cento, o Direito do Laudemio ha de ser igual a huma quantia, que rendendo a quatro por cento, produza hum

(*t*) Que o *Jus Laudemii* ha de valer menos, que a importancia de hum Laudemio, he manifesto. O Emphytheuta, que tem hum Prazo, goza de toda a sua utilidade, mesmo daquella, que he correspondente á porção do Preço delle, que constitue o Laudemio, e que se ha de pagar ao Senhorio, quando a Propriedade se alienar por titulo oneroso. Ora a obrigação de pagar certa quantia, v. g. mil na occasião da alienação, que se póde demorar, pertencendo entretanto todos os Fructos da dita quantia ao Devedor, he huma obrigação, que ha de valer tanto menos, do que a mesma quantia, quanto vale o interesse da demora do Pagamento, da eventualidade delle, e da recepção dos Fructos da cousa, em quanto se não verifica a occasião de pagar.

hum Laudemio dentro de cincoenta annos. Ora esta quantia he ametade de hum Laudemio, como se póde conhecer, fazendo-se o cálculo sobre qualquer especie de Laudemio, que se tomar em hypothese (*u*). A nossa opinião por tanto seria apreciar o Direito do Laudemio na importancia de meio Laudemio.

§. XVII.

Diversas opiniões sobre sua Avaliação.

NÃo concordão com esta nossa theoria os Escritores, que tratárão da Avaliação dos Direitos emphytheuticos. O nosso Mendes de Castro (*x*) refere como indubitavel, que a qualidade emphytheutica diminue no valor dos Bens de Prazo a terça parte; e authoriza esta sua doutrina com Fontanella *de Pact. nupt.*

(*u*) Supponhamos que hum Laudemio são 20$000 réis, ametade delle são 10$000 réis; e esta quantia rendendo a quatro por cento, produz em cincoenta annos 20$000 reis; isto he, hum Laudemio. O mesmo succederá em qualquer outra hypothese.

(*x*) *Pract. Lusit.* 2. P. Liv. 4. cap. 8. n. 93.

nupt. Claus. 4. Glos. 18. P. 1. n. 81., o qual diz, que este he o modo commum de avaliar semelhantes Bens na Catalunha. Adoptada esta opinião, era huma consequencia necessaria dizer, que o dominio util valia $\frac{2}{3}$, e que o Dominio directo valia $\frac{1}{3}$ do Preço do Prazo. Surdo (*y*) diminue menos no Preço da Propriedade, em razão da qualidade emphytheutica, dando-lhe o valor sómente da sexta parte, e devendo por consequencia avaliar-se o Dominio util em $\frac{5}{6}$, e o Dominio directo em $\frac{1}{6}$ do Preço do Prazo. O citado Fontanella (*z*) refere a prática de dar hum Laudemio de trinta em trinta annos ao Senhorio pela perda dos seus Laudemios, quando a Propriedade cahe no poder de alguma Mão-Morta; e conforme este estilo, devia dizer-se, que o Direito do Laudemio equivalia a huma quantia, que pudesse produzir hum Laudemio de trinta em trinta annos, e isto era mais analogo com as

(*y*) Cons. 452. n. 76, e 77.

(*z*) *De Pact. nupt.* Claus. 4. Glos. 12. n. 23. Glos. 18. P. 1. n. 85, e Decis. 279. n. 23, e 24.

as nossas idéas, e mais distante das opiniões acima relatadas. Ha tambem outra prática attestada pelo mesmo Fontanella (*a*), de se pagarem tres Laudemios pela Amortização do Laudemio, que he o mesmo que avaliar o *Jus Laudemii* na somma de tres Laudemios.

§. XVIII.

Diversos estilos do Reino a este respeito.

OLHANDO-SE para os estilos do nosso Foro, encontra-se muita variedade a este respeito. Primeiro: Temos Julgados, em que a qualidade Emphytheutica foi estimada na sexta parte do Preço da Propriedade, depois de abatido o Encargo da Pensão (*b*). Segundo: Temos outros, em que aquella mesma qualidade foi avaliada na somma de tres Laudemios do Preço do Prazo, depois de se tirar delle o Preço da Pensão (*c*). Terceiro:

(*a*) Decis. dita, *in fin.*
(*b*) Documento Numero III.
(*c*) Documento Numero IV.

Quando se vendêrão pela Real Fazenda os Bens confiscados aos extinctos Jesuitas, forão louvados os Direitos Emphytheuticos, que lhes pertencião, na somma de vinte Foros, e da terça parte mais do valor dos mesmos Foros pela qualidade Emphytheutica, ou Direito dos Laudemios (*d*). Quarto: Hoje communmente, nos Inventarios, Prazo, se avalia o Dominio util de algum quando costuma-se abater no Preço total delle a importancia de vinte Pensões pelo Direito da Pensão, e a importancia de hum Laudemio pelo Direito do Laudemio, observando-se o mesmo, quando se avalia o Dominio util de algum Prazo nas Execuções (*e*). Quinto: Quando se avaliárão os Direitos Emphytheuticos da Casa chamada *de Pedrozo*, para se proceder á sua venda pela Real Fazenda (*f*), accrescentárão-se

dous

(*d*) Documento Numero V.

(*e*) Documento Numero VI.

(*f*) Sua Alteza Real foi servido expedir ao Concelho da sua Real Fazenda na data de 24 de Janeiro de 1801 hum Decreto, para que se vendessem todos os Bens, que se achavão nos Proprios da Coroa: e o Concelho mandou

dous Laudemios do Preço das vinte Pensões, por que se tinha avaliado cada hum dos Foros, como Preço do Direito do Laudemio, ou da qualidade Emphytheutica (*g*). Todas estas práticas são muito diversas entre si, e dão differentes resultados. A Tabella, que juntamos no Documento Numero VIII., serve para mostrar isto evidentemente. Logo he absolutamente necessario ou que todas ellas sejão erradas, ou que ao menos o sejão todas, á excepção de huma. Entremos neste exame, e façamos a Analyse de cada hum destes estilos.

§. XIX.

Analyse do primeiro, que os avalia na sexta parte.

O PRIMEIRO arbitrio he notoriamente errado; porque não attende ás diversas quali-da-

avaliar os da Casa de Pedrozo, pertencente ao Confisco dos extinctos Jesuitas, por Provisão dirigida ao Desembargador Administrador daquella Casa, aos 5 de Março de 1801.

(*g*) Documento Numero VII.

dades, que ha de Laudemios. Séja elle de que natureza for, o Direito de o receber he sempre avaliado na sexta parte do Preço da Propriedade. Os Laudemios porém são muito differentes huns dos outros: podem ser de quarenta hum; podem ser de vinte hum; podem ser de cinco hum, &c. Sendo da quarenta hum, dão ao Senhorio o Direito de receber do Preço da Propriedade, quando ella se aliena, a quadragesima parte: sendo de vinte hum, dão ao Senhorio o Direito de receber do Preço da Propriedade, quando ella se aliena, a vigesima parte: sendo de cinco hum, dão ao Senhorio o Direito de receber do Preço da Propriedade, quando ella se aliena, a quinta parte. Ora os Direitos de receber a quinta parte, a vigesima parte, a quadragesima parte de huma quantidade, são entre si tão differentes, quanto vai de cinco para vinte, e para quarenta. A Avaliação pois que os estima a todos na mesma quantia, ha de ser errada. Supponhamos que huma Propriedade vale 400$000 réis: se tem o Laudemio da quaren-

rentena, dá ao Senhorio nas alienações 10$000 réis: se tem o Laudemio da vigesima, dá ao Senhorio nas alienações 20$000 réis: se tem o Laudemio do quinto, dá ao Senhorio nas alienações 80$000 réis: e o Direito de receber dez, quando huma Propriedade se aliena, não póde ser igual ao Direito de receber vinte na mesma occasião, e menos ainda ao Direito de receber oitenta. Por tanto este primeiro modo de computar a qualidade Emphytheutica he inadmissivel, porque não attende ás diversas especies, que ha de Laudemios, ás diversas utilidades, que dá o *Jus Laudemii*; e isto he huma das cousas, que deve entrar em conta, conforme demonstramos no §. XV. (*h*)

§. XX.

(*h*) Conforme este arbitrio, se o Laudemio era do quinto, o Senhorio recebia pelo *Jus Laudemii* pouco menos de hum Laudemio: se era da Decima, recebia quasi dous Laudemios: se era da Vigesima, recebia mais de tres Laudemios: se era da Quarentena, recebia mais de seis Laudemios. Nada tão irregular! Todas as vezes que os Laudemios fossem da Vigesima, ou da Quarentena, os Emphytheutas, seguido este methodo, ficavão ainda mais prejudicados, do que adoptado o segundo arbitrio. Veja-se o §. seguinte.

§. XX.

E do segundo, que os avalia em tres Laudemios.

O Segundo arbitrio não tem este inconveniente. Segundo elle, reputa-se o Direito Dominical na somma de tres Laudemios; e como para se determinar a importancia de hum Laudemio, ha de attender-se á sua qualidade, vem a avaliar-se em mais e em menos o Direito do Laudemio, conforme a natureza que elle tiver. He porém tambem inadmissivel, porque dá ao Direito do Laudemio hum Preço muito maior, do que aquelle que lhe póde ser correspondente. Na hypothese, que temos seguido, de que os Fundos empregados em Direitos Emphytheuticos, rendem a 4 por $\frac{0}{0}$; o Direito do Laudemio ha de ser igual a huma quantidade de Dinheiro, que rendendo a 4 por $\frac{0}{0}$, produza hum Laudemio naquelle periodo de annos, que se suppozer intermedio entre huma

ma alienação, e outra. (§. XVI.) Ora a somma de tres Laudemios produz huma quantidade, que rendendo a 4 por $\frac{o}{o}$, dá hum Laudemio no espaço de oito annos, e $\frac{1}{3}$ (*i*); e por consequencia só aquella somma poderá ser o valor do Direito do Laudemio, se os Bens se suppozerem alienaveis de oito em oito annos; ou se se pertender que os Senhorios costumão receber hum Laudemio de cada hum dos seus Prazos naquelle periodo, o que he inadmissivel. E se se quizer suppôr, que os Fundos empregados nesta especie de Bens rendem a 5 por $\frac{o}{o}$, então será ainda maior o absurdo; porque a somma de tres Laudemios dará hum Laudemio em seis annos e $\frac{2}{3}$. He manifesto pois, que este modo de calcular prejudica os Emphytheutas, dando aos Senhorios mais do

(*i*) Supponhamos huma Propriedade valendo 400\$000 réis, e com o Laudemio da Quarentena. Hum Laudemio são 10\$000 réis, e tres Laudemios são 30\$000 réis. Esta quantia rendendo a 4 por $\frac{o}{o}$, produz 10\$000 réis em 8 annos e $\frac{1}{3}$. E o mesmo se achará em todas as outras especies de Laudemios, seja qual for o Preço da Propriedade.

que valem os seus Direitos, e mais do que lhes pertence na divisão do Preço da Propriedade.

§. XXI.

E do terceiro, que os avalia na terça do Preço das Pensões.

O Terceiro arbitrio deve ser desapprovado pela mesma razão dada, em quanto ao primeiro. Achado o Preço da Pensão por meio da somma de vinte Pensões, accrescenta-se a ella huma terça parte mais da sua importancia para compensação do Direito Dominical. Logo quanto maior for a importancia das vinte Pensões, maior he a estimação dada ao Direito Dominical, sem haver attenção nem ao Preço da Propriedade, nem á qualidade do Laudemio. Ora se este Direito Dominical consiste na faculdade de receber hum Laudemio do Preço da Propriedade, quando ella se aliena; e se esta faculdade he mais util á proporção que a Pro-

prie-

priedade vale mais, ou que o Laudemio he mais rigoroso, v. g. do Quinto, em vez de ser da Decima; como he possivel, que aquelle Direito seja bem apreciado, não se considerando nem o Preço total da Propriedade, nem a qualidade do Laudemio? Se aquelle Direito Dominical não tem relação nenhuma com a Pensão, como he possivel que seja bem avaliado pela importancia desta? Segundo este arbitrio, o Direito Dominical seria avaliado n'huma quantia tanto mais crescida, quanto maior fosse a Pensão, quando muito pelo contrario o augmento da Pensão concorre para diminuir o Preço do Direito Dominical; porque tanto mais cresce a Pensão, quanto menos vale o Dominio util; e quanto menos vale o Dominio util, tanto diminue o Laudemio, que he huma parte do seu Preço. Supponhamos huma Propriedade do valor de 400$000 réis com o Laudemio do Quinto, e 2$000 réis de Pensão, e outra do mesmo valor sujeita ao mesmo Laudemio, e com a Pensão de 4$000 réis. Em ambas ellas se ha de tirar o Preço

das Pensões, quando se tratar da sua alienação. Na primeira deverá descontar-se por este motivo 40$000 réis, e ficará ella valendo 360$000 réis : na segunda deverá descontar-se pelo mesmo motivo 80$000 réis, e ficará ella valendo 320$000 réis. Por consequencia tendo ambas o mesmo Laudemio na alienação da primeira, receberá o Senhorio mais a titulo de Laudemio, porque a Propriedade se ha de vender por mais; e com tudo, conforme este terceiro modo de Avaliação, o Direito Dominical da primeira, que he mais util ao Senhorio, será avaliado em menos, do que o Direito Dominical da segunda, que não he tão productivo para elle. O Direito, que dá maiores utilidades, he o que ha de ter menor estimação. Isto com effeito he absurdo. Este arbitrio commummente (*k*) será prejudicial aos Senhorios; porque o Preço da Propriedade ha de

(*k*) Dizemos commummente, porque tambem póde ser prejudicial ao Emphytheuta, se a Pensão for tão crescida, que absorva a maior parte do Preço da Propriedade. O certo he, que este modo de avaliar não póde nunca ser

de ser quasi sempre muito maior, do que o da Pensão; e devendo regular-se o Preço do Laudemio com relação ao Preço da Propriedade, sempre que se regular com relação ao Preço da Pensão, será avaliado em muito menos do que deve ser.

§. XXII.

E do quarto, que os avalia n'hum Laudemio.

O Quarto arbitrio he o que se conforma mais com a theoria, que expuzemos no §. XV. Attende o valor da Propriedade, e a qualidade do Laudemio, e consequentemente as cousas principaes, a que se deve ter attenção, quando se trata de avaliar o Direito Dominical. Só discorda das nossas idéas em apreciar o Direito Dominical n'hum Laudemio, quando nós o apreciamos em meio

---

exacto, por que se pertende determinar o Preço de huma cousa pelo da outra, que nenhuma relação tem com aquella, que se quer apreciar.

meio Laudemio, que he o mesmo que suppôr as alienações de vinte em vinte annos; ou de vinte e cinco em vinte e cinco, quando nós as suppômos sómente de cincoenta em cincoenta annos. Mas como, segundo este arbitrio, se contão sómente vinte Pensões pelo Direito da Pensão; quando nós julgamos que elle se deve avaliar em vinte e cinco Pensões; e se não attende nem ao Direito da Luctuosa, nem ao da Opção, e Consolidação, que tambem accrescentão o Preço do Direito Dominical, conforme dissemos no §. VII., sobescreveriamos muito facilmente a Adopção delle; porque se não he exactissimo, he mais exacto do que todos os outros, e mais desembaraçado, do que seria o modo de calcular o Preço dos Direitos Emphytheuticos, tendo conta com todas as utilidades, que elles davão.

§. XXIII.

§. XXIII.

E do quinto, que os avalia em dous Laudemios da Pensão.

NO quinto arbitrio achão-se os inconvenientes do terceiro ; porque para apreciar o Direito Dominical , não considera o Preço da Propriedade , e olha sómente para o das Pensões. Crê-se porém vulgarmente, que elle tem por si a disposição do Decreto de 6 de Março de 1769 , e nas Sentenças referidas no Documento Numero IV. , para se reprovar a opinião de contar os Laudemios com relação ao Preço dos Foros; quando se trata de avaliar Direitos Emphytheuticos: responde-se á authoridade deste Decreto, dizendo-se humas vezes , que elle fora local para a Cidade de Lisboa , e outras , que dizia respeito sómente aos terrenos incendiados pelo Terremoto , nos quaes não havia bemfeitorias que avaliar , nem outra alguma cousa, sobre que se contassem Laudemios , a não

ser

ser o Preço das Pensões, suppondo sempre os mesmos Julgados, que aquelle Decreto mandava contar Laudemios relativos ao Preço das Pensões. Porém o certo he, segundo nos parece, que outra deve ser a intelligencia do dito Decreto. As suas palavras: *Na respectiva quantidade do Foro*, que são as que dão motivo á opinião, que nos desagrada, não se referem restrictamente ás antecedentes: *Tres Laudemios aos Senhorios directos*, mas a todo o periodo desde as palavras: *E o valor dos que forem de Prazo*, &c.; de modo, que o sentido delle he como se dissesse, e nos que forem de Prazo na respectiva quantidade do Foro, ou para pagamento do Foro (*l*), se darão aos Senhorios vinte annos de Foro, e tres Laudemios. Se Laudemios são parte do Preço da Propriedade, como he de crer, que se mandem contar Laudemios das Pensões, que nun-

(*l*) Entendião-se por esta palavra todos os Direitos Emphytheuticos, como vulgarmente succede, dizendo-se hum Foro, para designar a Pensão, o seu Direito Dominical, Luctuosa, &c.

nunca os pagão, ainda quando o Senhorio as vende; porque não tem a quem os pague, e porque na venda das Pensões, e Direito Dominical cessa o motivo, por que se paga Laudemio. O costume, além disto, que he bom Interprete das Leis, mostra que na Cidade de Lisboa se executou este Decreto, dando-se aos Senhorios pelo seu Direito Dominical, quando elle se amortizava, Laudemios do valor da Propriedade. No Decreto de 24 de Janeiro de 1801, por que se mandárão vender os Bens incorporados na Coroa, está tirada esta ambiguidade; porque se manda louvar os Direitos Emphytheuticos no *valor de tres Laudemios, e na importancia de vinte annos de cada hum dos mesmos Fóros*: termos, em que se não póde pertender que sejão relativos ao Preço dos Fóros os Laudemios, que se mandão contar.

§. XXIV.

III. *Avaliação das Luctuosas.*

ACABANDO de tratar da Avaliação do Direito do Laudemio, segue-se dizer o modo, por que se deve avaliar a Luctuosa. Nos Prazos, em que os Senhorios tambem tem esta utilidade, o Preço do Direito Dominical sem dúvida vale mais alguma cousa. Este Direito he eventual, como o do Laudemio, e deve seguir na sua Avaliação a mesma vareda apontada no §. XV. Ha de ver-se: Primeiro, o que elle produz, considerando-se a quantidade, que no Prazo se manda pagar de Luctuosa; e se ella consistir em Fructos, reduzindo-se estes a moeda; e depois: Segundo, ha de determinar-se tambem por approximação de quantos em quantos annos se recebe, para se conhecer o periodo, que medeia entre huma, e outra recepção, e se achar o termo necessario para a sua louvação. He applicavel para aqui tu-

tudo o que dissemos no §. XV. A Luctuosa recebe-se quando acaba alguma das vidas do Prazo; e por consequencia o tempo que medeia entre cada huma das recepções, he aquelle, que se suppozer intermedio entre huma, e outra vida. Servindo-nos das considerações de Newton no lugar já citado (*m*), as vidas dos Prazos, do mesmo modo que os Reinados, hão de reputar-se de mais curto periodo, do que as gerações: e se a cada huma destas se attribuirem trinta annos, como suppunhão os Antigos, ás vidas dos Prazos não se póde dar mais do que vinte annos, do mesmo modo, e pelas mesmas razões, que Newton calcula esta duração para os Reinados. Consequentemente na hypothese de se receber huma Luctuosa no espaço de vinte, ou de vinte e cinco an-

(*m*) §. XV. Not. (*s*). Os Reis vivem mais do que reinão; por isto he necessario, que os Reinados sejão mais curtos do que as gerações; e que se tres gerações, pouco mais ou menos, enchem hum Seculo, seja preciso maior numero de Reinados para occupar o mesmo espaço. O mesmo se verifica nas Vidas dos Prazos, com relação ás Vidas dos homens.

annos , e de renderem os Fundos empregados em Direitos Emphytheuticos a 4 por $\frac{o}{o}$, fazendo o mesmo cálculo , que fizemos a respeito dos Laudemios , ha de achar-se , que o Direito da Luctuosa equivale a huma Luctuosa. Supponhamos que ella importa em 10$000 réis : esta quantia rendendo a 4 por $\frac{o}{o}$, produz 10$000 réis em vinte e cinco annos : logo ella he equivalente ao Direito de receber huma Luctuosa de vinte e cinco em vinte e cinco annos. Este Direito , e aquella quantia produzem a mesma utilidade no mesmo periodo , e por isso são iguaes , e valem o mesmo.

§. XXV.

Conclusão da Avaliação do Dominio directo.

O Dominio directo dá ao Senhorio , além da Pensão , tambem em alguns casos a Opção , e a Consolidação §. VII. : motivo , por que seria necessario , que para a sua Avaliação ser exacta , se calculasse tambem o

o Preço destes Direitos, para se achar quanto valem todas as utilidades, que dá o Dominio directo, e consequentemente quanto elle vale. Mas estes Direitos da Opção, e da Consolidação são de menos importancia; porque o primeiro regularmente he pouco util, e o segundo raras vezes se verificará. Por tanto distará pouco da exactidão quem avaliar o Dominio directo, ainda que não tenha conta com aquellas addições. Ellas podião ser com tudo apreciadas, caminhando pela vareda apontada no §. XV., visto que são Direitos eventuaes, assim como o do Laudemio. E he o resultado de tudo o que temos ponderado sobre a Avaliação do Dominio directo, que, conforme a nossa theoria, elle sómente poderá ser avaliado com exactidão na somma de vinte e cinco Pensões, de meio Laudemio, e de huma Luctuosa; devendo porém o Senhorio reconhecer, que os seus Direitos valem ainda alguma cousa mais pelas utilidades da Opção, e da Consolidação, que se não calculárão. E como o arbitrio apontado no §. XXII., de

ava-

avaliar o Dominio directo em vinte Pensões, e hum Laudemio, dista pouco deste nosso cálculo, e a hypothese, que tomamos de serem alienados os Prazos de cincoenta em cincoenta annos, para apreciar o *Jus Laudemii* em meio Laudemio, he pouco favoravel aos Senhorios, conforme dissemos no §. XVI.: nós substituiriamos sem difficuldade este modo de avaliar o Dominio directo ao que julgamos exactissimo, tendo elle por si de mais a mais a authoridade, que lhe grangêa a prática do Juizo Divisorio, e das Execuções, como verifica o Documento Numero VI.

§. XXVI.

Avaliação do Dominio util.

Conhecido o Preço do Dominio directo, está concluida a operação: porque achado o Preço do Dominio inteiro §. IX. e seguintes, e tirando-se delle o que importa o Dominio directo §. XIV. e seguintes, todo o accrescimo se deve julgar o Preço do Dominio util §. VIII.

§. XXVII.

Usos da nossa theoria na Práctica.

DEpois de tudo o que temos dito, he facil de ver o uso, que se deve fazer na Práctica desta nossa theoria em todos os casos, em que ella póde ser necessaria. Quer-se saber o Preço do Dominio directo para se avaliar nos Inventarios, em que entra, ou nas Execuções, em que foi penhorado, ou para se vender, quando os Senhorios o querem alienar: Busca-se o Preço de vinte Pensões, e de hum Laudemio, e a somma destas addições he o que vale o Dominio directo. Quer-se saber o Preço do Dominio util para se avaliar nos Inventarios, em que elle se descreve, e nas Execuções, em que he penhorado, ou para se vender, quando os Emphytheutas o querem alienar, ou para outros quaesquer usos: Busca-se o Preço da Propriedade, e quanto vale o Dominio directo; e diminuida esta somma na primeira, o restan-

tante he o que vale o dominio util. Quer-se saber como se ha de dividir entre o Senhorio, e o Emphytheuta o Preço de huma Propriedade de Prazo, que se amortizou, por ser necessaria para algum uso público, e que foi avaliada como Dizima a Deos: Separa-se do seu total Preço a importancia do Dominio directo, e tudo quanto cresce fica pertencendo ao Emphytheuta. Por semelhante modo se póde fazer uso daquella theoria em todos os casos que occorrerem na Práctica.

§. XXVIII.

Não obstão os Decretos de 6 de Março de 1769, e de 24 de Janeiro de 1801.

FALTA-NOS ainda considerar como se poderá conciliar a nossa theoria com o disposto nos Decretos de 6 de Março de 1769, e de 24 de Janeiro de 1801, que mandão contar tres Laudemios na Avaliação do Dominio directo. O segundo Decreto tem por objecto particularmente a venda dos Bens in-

incorporados na Coroa; e por consequencia como S. A. R. podia fixar o Preço, por que os queria alienar, fosse este qual fosse, visto que não obrigava ninguem a comprar, não póde elle influir na Jurisprudencia sobre a Avaliação daquelle Dominio nos outros casos, em que se não póde contemplar tão livremente a vontade do Senhorio. O primeiro Decreto foi dirigido a caso particular, com o fim da reedificação da Cidade de Lisboa, e com respeito a terrenos incendiados, e que não tinhão bemfeitorias, nos quaes por consequencia o Preço da Propriedade, depois de se tirar delle a importancia da Pensão, ficaria reduzido a nada, ou a quasi nada; e pouca differença faria em taes circunstancias hum Laudemio, ou tres Laudemios: será porém muito mal applicada á Louvação de Bens de Prazo bemfeitorizados, e nos quaes ainda tirada a importancia da Pensão, ha de crescer muito para Preço do Dominio util, e nos quaes consequentemente faria muita differença a quantia de hum Laudemio, ou a somma de tres. E por estes

motivos somos de parecer, que aquelles Decretos não devem obstar á theoria, que geralmente estabelecemos; e o certo he, que elles não obstão no Foro, como se verifica do citado Documento Numero VI.

§. XXIX.

Avaliação dos Bens sobemprazados, e semelhantes.

Para darmos fim a este nosso trabalho, falta sómente dizer como se hão de avaliar os Bens de Prazo, quando elles estiverem sobemprazados, ou sujeitos a alguma outra Pensão ou Censo. Nos desta natureza ha na mão do Senhorio o Dominio directo, na mão do Sobemphytheuta o Dominio util, e ha de mais a mais a Pensão, que se paga ao Emphytheuta, se o Prazo está sobemprazado, ou o Encargo, que nelle está imposto. Acha-se o Preço do Dominio inteiro dividido entre tres Pessoas, e talvez entre mais, se a mesma Propriedade, além do en-

DOCUMENTO NUM. I.

Decreto de 6 de Março de 1769, registado a fol. 123. do Livro 17, que serve na Casa da Supplicação para Registo dos Decretos, que se lhe expedem: e recommendado no Alvará de 23 de Fevereiro de 1771, e no Decreto de 7 de Dezembro de 1772.

POR quanto em observancia do Alvará de 12 de Maio de 1758 se puzerão promptos os Terrenos das Propriedades, que se devião adjudicar na Rua Augusta; e havendo a maior parte dos Proprietarios tomado posse delles, não tem muitos edificado, nem apparecido, pondo-se para isso Editaes públicos por varias vezes; e por se acharem assim alguns dos ditos Terrenos por edificar em prejuizo do Público, e do Prospecto da dita Rua, que he huma das principaes da Cidade, depois de serem findos os termos determinados pela sobredita Lei, e Editaes: Sou servido,

 que

que todos os Terrenos da dita Rua Augusta, que estão por edificar, se ponhão a lanços, e se arrematem a quem por elles mais der, ficando livres sem encargo algum, e pondo-se no Depósito Público o producto delles, para se entregarem os Preços dos que forem de Vínculo á Ordem do Provedor das Capellas para o mesmo Vínculo, e o valor dos que forem de Prazo de vinte annos de Fóros, e tres Laudemios aos Senhorios direitos, na respectiva quantidade do Foro, (*a*) fazendo-se as Arrematações com assistencia do Desembargador Inspector do Bairro, e o Sargento Mór Engenheiro José Monteiro de Carvalho. O mesmo se observará a respeito das mais Ruas da Cidade, que forão incendiadas, querendo quaesquer pessoas nellas edificar. O Arcebispo Regedor o tenha assim entendido, e faça executar, sem embargo de quaesquer Disposições, ou Ordens

(*a*) Tem-se pertendido, que este Decreto mandava pagar aos Senhorios tres Laudemios da importancia dos vinte Foros, mas não he assim. Póde ver-se a sua verdadeira intelligencia no §. XXIII. desta Memoria.

encargo emphytheutico e sobemphytheutico, tiver algum outro, como muitas vezes succede: e he necessario averiguar como se deve fazer a divisão daquelle Preço entre todas ellas. (*n*) Ao Senhorio pertencerá o Preço do Dominio directo, ao Sobemphytheuta o Preço do Dominio util, ao Emphytheuta o Preço da sua Pensão. Toda a dúvida está no modo de computar a Pensão do Emphytheuta, conforme a sujeição que ella tiver, ou não tiver á prestação do Laudemio: (*o*)

 por-

(*n*) Tudo o que se diz da Pensão do Emphytheuta he applicavel ao encargo, que tiver a Propriedade para qualquer outra pessoa.

(*o*) Commummente os Senhorios não deixão sobemprazar, nem gravar o seu Prazo com encargo algum, se não ficando tambem sujeito á prestação do Laudemio o novo encargo na occasião das suas alienações. E com razão exigem isto para conservarem inteiros os seus Direitos. Elle havia de receber hum Laudemio de todo o Preço da Propriedade na sua alienação; e este Preço diminue por causa do novo encargo. A consequencia he, que o Dominio util vale menos, e igualmente o Laudemio, quando elle se aliena. O modo de compensar isto he sujeitar ao Laudemio nas suas alienações o encargo; porque como o Laudemio do Senhorio se diminuia na razão deste encargo; pagando-se Laudemio delle, quando

porque isto faz differença. Se do Preço desta Pensão se ha de pagar tambem Laudemio nas suas Alienações, ella valerá menos do que se não for sujeita a este Encargo. Se se ha de pagar Laudemio della nas suas Alienações, o Dominio directo vale mais do que se se não pagar; e por este motivo deve fazer-se a conta differentemente. Supponhamos as duas hypotheses, e expliquemos o modo de caminhar em cada huma dellas: na Práctica se aproveitará a theoria, que convier á especie, de que se tratar. Primeiro: Se a Pensão Emphytheutica he sujeita a Laudemio, depois de avaliada a Propriedade, para se constituir o Preço do Dominio directo, devem sommar-se as vinte Pensões, e di-

---

se alienasse, ficava o Senhorio perfeitamente reintegrado nos seus Direitos. Mas algumas vezes falta esta clausula nas Licenças para Sobemprazamentos, e Imposições d'outros quaesquer Encargos nos Bens de Prazo; e talvez que no Foro se julgue, que ella não he da natureza da cousa, e consequentemente se não repute sempre proprio do Senhorio o Laudemio da alienação destas Pensões, e Encargos. Não nos pertence tratar esta questão Juridica, e basta-nos ensinar o modo de avaliar em ambos os casos.

diminuir esta somma do Preço da Propriedade: e do resto deve-se tirar o Laudemio, que ha de ser outra addição, que sommada com a importancia das vinte Pensões, ha de constituir o Preço do Dominio directo. Não se abate no Preço da Propriedade, antes de tirado este Laudemio, o Preço da Pensão sobemphytheutica; porque o Dominio directo comprehende tambem o Laudemio deste Preço, como está na hypothese. O que cresce, pago o Dominio directo, pertence ao Emphytheuta pela sua Pensão emphytheutica, e ao Sobemphytheuta pelo seu Dominio util, devendo dividir-se entre elles. Para se fazer esta divisão, avalia-se a Pensão do Emphytheuta pela fórma dita no §. XIV.; mas como ella he sujeita a Laudemio, e já por isto se tirou hum do Preço total da Propriedade, deve descontar-se no da Pensão hum Laudemio em beneficio do Sobemphytheuta. A conta será na fórma seguinte. Huma Propriedade vale 400$000 réis, tem a Pensão de 2$000 réis para o Senhorio, e para o Emphytheuta outra de 4$000 réis, e tem

o

o Laudemio da Quarentena, a que está tambem sujeita a Pensão do Emphytheuta. Do Preço da Propriedade tirão-se vinte Pensões, que são 40$000 réis: do resto tira-se hum Laudemio, que são 9$000 réis, e será o Preço do Dominio directo a quantia de quarenta e nove mil réis. O que cresce pertence ao Emphytheuta pela sua Pensão, e ao Sobemphytheuta pelo seu Dominio util. Deve tirar-se primeiramente a Pensão do Emphytheuta. Ella importa 4$000 réis, e as vinte Pensões serão 80$000 réis; mas como esta quantia he sujeita a Laudemio, deve descontar-se della por esse motivo a quantia de 2$000 réis, ficando por consequencia para o Emphytheuta sómente 78$000 réis. Tudo o mais he do Sobemphytheuta. Não se fazendo assim a conta, ha de haver erro. Se a Pensão do Emphytheuta se tirasse antes de tirado o Laudemio para o Senhorio, ficaria este prejudicado, por não receber o Laudemio correspondente ao Preço dessa Pensão, que tambem era sujeita a elle. (*p*) Se se tirasse depois de feita a conta ao Laude-

de-

pelo Concelho da Real Fazenda na data de 22 do mez de Março do corrente anno.

Certifico em como pelo mesmo Meretissimo Desembargador me forão appresentados huns Autos de Requerimentos do Procurador da Cidade do Porto, contra João de Magalhães Lima, e outros sobre a Avaliação de Propriedades, que erão precisas para as Obras Públicas da mesma Cidade, os quaes tinhão sido processados no anno de 1776 no Juizo de Fóra do Civel da mesma Cidade no Cartorio do Escrivão Araujo, e delles constava, que avaliadas as ditas Propriedades como Dizimas a Deos, da sua total importancia se separára para os Senhorios em compensação dos seus Direitos Dominicaes pela Pensão a somma de vinte Pensões, e pela Qualidade Emphytheutica a sexta parte do que crescia do Preço da Propriedade, depois de tiradas aquellas vinte Pensões, fazendo-se a conta na maneira seguinte, e sendo os Laudemios de todos os Prazos, que se avaliárão, de Quarenta hum.

Pri-

Primeira Propriedade.

Seu Preço . . . . . Réis 480$000.
Para o Senhorio

Pela sua Pensão de 420 . 8$400 réis.		
Pela Qualidade Emphytheutica	}	Réis 87$000.
A sexta parte do resto . 78$600 réis.		

Para o Emphytheuta
Preço do seu Dominio util Réis 393$000.

Segunda Propriedade.

Seu Preço . . . . . Réis 684$000.
Ao Senhorio

Pela sua Pensão de 500 . 10$000 réis.		
Pela Qualidade Emphytheutica	}	Réis 122$333.
A sexta parte do resto . 112$333 réis.		

Ao Emphytheuta
Preço do seu Dominio util Réis 561$667.

E pela mesma fórma se procedeo na distribuição do Preço das outras Propriedades, avaliadas nos mesmos Autos entre o Senhorio, e o Emphytheuta.

Cer-

demio do Senhorio, e se não descontasse, quando se fizesse a conta do Emphytheuta, ficaria o Sobemphytheuta prejudicado, concorrendo elle só para o Laudemio, que tambem deve pagar o Emphytheuta. Segundo: Se a Pensão emphytheutica não he sujeita ao Laudemio, o Direito do Laudemio do Senhorio deve calcular-se pelo valor do Prazo, depois de abatido nelle o Preço desta Pensão, e ella por consequencia ha de tirar-se antes de se fazer a conta do Laudemio para o Senhorio. Deve dar-se ao Emphytheuta as vinte Pensões, como Preço da sua Pensão, sem abatimento algum, e fazer-se a conta na fórma seguinte, continuando na hypothese da Propriedade acima avaliada. Ao Senhorio directo pertence pela Pensão 40$000 réis: ao Emphytheuta pela sua 80$000 réis.

Do

(p) Neste caso seria o mesmo tirar a Pensão do Emphytheuta antes de tudo, e depois tirar a Laudemio da importancia desta Pensão, para elle se unir ao outro Laudemio, que se havia de tirar do Dominio util, fazendo destas duas Addições o Laudemio total, que ha de receber o Senhorio. Mas esta operação seria mais trabalhosa.

Do resto o Laudemio são 7$000 réis, e só isto he que se accrescentará ao Preço do Dominio directo, ficando a valer 47$000 réis. A Pensão do Emphytheuta vale 80$000 réis. Tudo o mais he do Sobemphytheuta. Não se fazendo assim, a conta erra-se. Se se não desconta o Preço da Pensão do Emphytheuta antes de se tirar o Laudemio, o Senhorio recebe de mais; porque recebe tambem Laudemio relativo ao Preço da Pensão do Emphytheuta, a que não tinha Direito: e fica prejudicado o Sobemphytheuta, porque como se lhe desconta hum Laudemio de todo o Preço da Propriedade, sem diminuição do Preço da Pensão do Emphytheuta, e a este se não ha de descontar nada por titulo de Laudemio, vem o Sobemphytheuta a pagar de mais, do que devia para Preço do Dominio directo. Nada mais será preciso accrescentar, para se saber calcular em qualquer caso, e para todos os usos, o Preço, que se deve attribuir aos Bens de Prazo, ou a qualquer das partes do Dominio, em que elles estão divididos.

DO-

DOCUMENTO NUM. I.

Decreto de 6 de Março de 1769, registado a fol. 123. do Livro 17, que serve na Casa da Supplicação para Registo dos Decretos, que se lhe expedem: e recommendado no Alvará de 23 de Fevereiro de 1771, e no Decreto de 7 de Dezembro de 1772.

POR quanto em observancia do Alvará de 12 de Maio de 1758 se puzerão promptos os Terrenos das Propriedades, que se devião adjudicar na Rua Augusta; e havendo a maior parte dos Proprietarios tomado posse delles, não tem muitos edificado, nem apparecido, pondo-se para isso Editaes públicos por varias vezes; e por se acharem assim alguns dos ditos Terrenos por edificar em prejuizo do Público, e do Prospecto da dita Rua, que he huma das principaes da Cidade, depois de serem findos os termos determinados pela sobredita Lei, e Editaes: Sou servido,

que todos os Terrenos da dita Rua Augusta, que estão por edificar, se ponhão a lanços, e se arrematem a quem por elles mais der, ficando livres sem encargo algum, e pondo-se no Depósito Público o producto delles, para se entregarem os Preços dos que forem de Vínculo á Ordem do Provedor das Capellas para o mesmo Vínculo, e o valor dos que forem de Prazo de vinte annos de Fóros, e tres Laudemios aos Senhorios direitos, na respectiva quantidade do Foro, (*a*) fazendo-se as Arrematações com assistencia do Desembargador Inspector do Bairro, e o Sargento Mór Engenheiro José Monteiro de Carvalho. O mesmo se observará a respeito das mais Ruas da Cidade, que forão incendiadas, querendo quaesquer pessoas nellas edificar. O Arcebispo Regedor o tenha assim entendido, e faça executar, sem embargo de quaesquer Disposições, ou Ordens

(*a*) Tem-se pertendido, que este Decreto mandava pagar aos Senhorios tres Laudemios da importancia dos vinte Foros, mas não he assim. Póde ver-se a sua verdadeira intelligencia no §. XXIII. desta Memoria.

dens em contrario. Palacio de Nossa Senhora da Ajuda em 6 de Março de 1769. = Com a Rubríca de Sua Mageſtade. =

DOCUMENTO NUM. II.

Que prova o uso de avaliar os Direitos Emphytheuticos, como Bens que rendem a tres por cento.

JOsé Thomaz da Fonseca e Sousa, Cidadão nesta Cidade do Porto, e nella Escrivão das Commissões, e Remissões, e Privilegiados na Relação, e Casa desta Cidade do Porto, por Sua Alteza Real o Principe Regente Nosso Senhor, e que sirvo na diligencia de tomar os Lanços sobre os Bens da Casa de Pedrozo, na Commissão dirigida ao Meritissimo Desembargador dos Aggravos desta Relação, Vicente José Ferreira Cardoso da Costa, por Provisão expedida pelo Concelho da Real Fazenda na data de 22 do mez de Março do corrente anno.

Certifico, que pelo mesmo Meritissimo

Desembargador me forão appresentados huns Autos de Requerimentos do Author o Procurador da Cidade do Porto, e Réo o Reverendo Antonio José de Lima, Mestre Escola de Braga, processados no Juizo de Fóra do Civel da mesma Cidade no anno de 1774 pelo Escrivão Silva Portella, nos quaes se acha a folhas 86, e folhas 98 feita a Conta da Repartição do Preço de hum Prazo entre o Senhorio, e o Emphytheuta, na qual se arbitrou o valor da Pensão na razão de tres por cento, passando em julgado este Arbitramento.

E certifico outro sim, que nos mesmos Autos a folhas 147 se acha huma Certidão, extrahida pelo Escrivão das Appellações Civís da Relação do Porto José da Silva de Carvalho, de huns Autos, que subírão por Appellação para a mesma Relação do Juizo de Fóra do Civel da mesma Cidade, onde tinhão sido processados entre Partes o Reverendo Padre Prior, e mais Religiosos do Convento de S. Domingos, e Manoel Ribeiro de Carvalho, em cuja Certidão se

acha

acha a Copia do Acordão proferido aos 11 de Dezembro de 1773, no qual se mandava, que os Louvados avaliassem hum Foro *a razão de tres por cento, segundo a prática, e estilo vulgar*; e esta Decisão passou em julgado.

E certifico outro sim, que pelo mesmo Meritissimo Desembargador me forão apprésentados outros Autos de Appellação vinda do Juizo de Fóra do Civel da Cidade do Porto para a Relação da mesma Cidade, entre Partes Francisco Diogo de Sousa Cisne, e Francisco de Oliveira, Escrivão Antunes Pereira, nos quaes a folhas 129 vers. se achava hum Acordão da dita Relação, proferido aos 18 de Fevereiro de 1772, aonde se mandava avaliar hum Foro de 6$000 réis, em 200$000 réis, isto he, a tres por cento, accrescentando-se, que este era o vulgar modo de se fazerem semelhantes Arbitramentos. E para assim constar, passei a presente Certidão, reportando-me aos referidos Autos, a qual escrevi, e assinei nesta Cidade do Porto aos 30 dias do

mez

mez de Abril do anno do Nascimento de Nosso Senhor Jesu Christo de 1802 annos. José Thomaz da Fonseca e Sousa a sobescrevi, e assinei.

José Thomaz da Fonseca e Sousa.

DOCUMENTO NUM. III.

Certidão, que prova a prática de avaliar o Direito Dominical, ou Qualidade Emphytheutica na sexta parte do Preço da Propriedade.

José Thomaz da Fonseca e Sousa, Cidadão nesta Cidade do Porto, e nella Escrivão das Commissões, Remissões, e Privilegiados na Relação, e Casa desta Cidade do Porto, por Sua Alteza Real o Principe Regente Nosso Senhor, e que sirvo na diligencia de tomar os Lanços sobre os Bens da Casa de Pedrozo, na Commissão dirigida ao Meritissimo Desembargador dos Aggravos desta Relação, Vicente José Ferreira Cardoso da Costa, por Provisão expedida pe-

pelo Concelho da Real Fazenda na data de 22 do mez de Março do corrente anno.

Certifico em como pelo mesmo Meretissimo Desembargador me forão appresentados huns Autos de Requerimentos do Procurador da Cidade do Porto, contra João de Magalhães Lima, e outros sobre a Avaliação de Propriedades, que erão precisas para as Obras Públicas da mesma Cidade, os quaes tinhão sido processados no anno de 1776 no Juizo de Fóra do Civel da mesma Cidade no Cartorio do Escrivão Araujo, e delles constava, que avaliadas as ditas Propriedades como Dizimas a Deos, da sua total importancia se separára para os Senhorios em compensação dos seus Direitos Dominicaes pela Pensão a somma de vinte Pensões, e pela Qualidade Emphytheutica a sexta parte do que crescia do Preço da Propriedade, depois de tiradas aquellas vinte Pensões, fazendo-se a conta na maneira seguinte, e sendo os Laudemios de todos os Prazos, que se avaliárão, de Quarenta hum.

Pri-

Primeira Propriedade.

Seu Preço . . . . . Réis 480$000.

Para o Senhorio

Pela sua Pensão de 420 . 8$400 réis.		
Pela Qualidade Emphytheutica		Réis 87$000.
A sexta parte do resto . 78$600 réis.		

Para o Emphytheuta

Preço do seu Dominio util Réis 393$000.

Segunda Propriedade.

Seu Preço . . . . . Réis 684$000.

Ao Senhorio

Pela sua Pensão de 500 . 10$000 réis.		
Pela Qualidade Emphytheutica		Réis 122$333.
A sexta parte do resto . 112$333 réis.		

Ao Emphytheuta

Preço do seu Dominio util Réis 561$667.

E pela mesma fórma se procedeo na distribuição do Preço das outras Propriedades, avaliadas nos mesmos Autos entre o Senhorio, e o Emphytheuta.

Cer-

Certifico outro sim, que me forão appresentados pelo mesmo Senhor Desembargador outros Autos de Requerimentos do Procurador da Cidade do Porto contra o Reverendo Antonio José de Lima, Mestre Escola de Braga, processados no anno de 1774 no Juizo de Fóra do Civel da mesma Cidade, no Cartorio do Escrivão Silva Portella, nos quaes tambem se mandava dar ao Senhorio a sexta parte do Preço da Propriedade, depois de tirada a importancia das Pensões, para Compensação do Direito Dominical, que lhe pertence.

Item certifico, que o mesmo se determinára por Acordão da Relação desta Cidade, proferido aos 11 de Dezembro de 1773, nos Autos processados no Juizo de Fóra da Cidade do Porto, entre Partes o Reverendo Padre Prior, e mais Religiosos do Convento de S. Domingos, e Manoel Ribeiro de Carvalho, os quaes subírão por Appellação para a Relação da mesma Cidade, e forão distribuidos ao Escrivão José da Silva de Carvalho, em cujo Cartorio se

achão, e os quaes me forão appresentados pelo mesmo Meritissimo Desembargador, e tambem por mim forão examinados.

Item certifico em como examinando outros Autos de Appellação vindos do Juizo de Fóra do Civel da Cidade do Porto para a Relação da mesma Cidade, entre Partes Francisco Diogo de Sousa Cisne, e Francisco de Oliveira, que pertencem ao Cartorio de Antunes Pereira, e me forão appresentados pelo mesmo Meritissimo Desembargador, nelles achei a folhas 129. verso o Acordão proferido aos 18 de Fevereiro de 1772, em que se mandava avaliar o Direito Dominical, ou Qualidade Emphytheutica na sexta parte do Preço de huma Propriedade, depois de tirada a parte correspondente ao Direito da Pensão.

E por me ser pedida, passei a presente Certidão, reportando-me aos referidos Autos, a qual escrevi, e assinei nesta Cidade do Porto aos 30 dias do mez de Abril do anno do Nascimento de Nosso Senhor Jesu Christo de mil oitocentos e dous. E eu José Tho-

Thomaz da Fonseca e Sousa a sobescrevi, e assinei.

José Thomaz da Fonseca e Sousa.

DOCUMENTO NUM. IV.

Certidão, que prova a prática de avaliar o Direito Dominical, ou Qualidade Emphytheutica na importancia de tres Laudemios.

JOsé Thomaz da Fonseca e Sousa, Cidadão nesta Cidade do Porto, e nella Escrivão das Commissões, Remissões, e Privilegiados da Relação, e Casa desta Cidade do Porto, por Sua Alteza Real o Principe Regente Nosso Senhor, e que sirvo na diligencia de tomar os Lanços sobre os Bens da Casa de Pedrozo, na Commissão dirigida ao Meritissimo Desembargador dos Aggravos desta Relação Vicente José Ferreira Cardoso da Costa, por Provisão expedida pelo Concelho da Real Fazenda na data de 22 do mez de Março do corrente anno.

Certifico em como pelo mesmo Meritissimo Desembargador me forão appresentados huns Autos de Requerimentos do Procurador da Cidade do Porto, contra o Reverendo Francisco de Sales, processados no Juizo de Fóra do Civel da mesma Cidade no anno de 1799, no Cartorio do Escrivão Silva Portella, os quaes sendo por mim examinados, nelles achei, que avaliando-se huma Propriedade como Dizima a Deos, se tirára do seu Preço a importancia de vinte Pensões, como Preço da Pensão, e do resto se tirárão tres Laudemios para Preço da Qualidade Emphytheutica, dando-se ao Emphytheuta sómente o que crescia para Preço do seu Dominio util, fazendo-se a conta na fórma seguinte.

A Propriedade valia . . Réis 960$000.
Ao Senhorio

Pela sua Pensão de 3$250	. 65$000 réis.	Réis 132$905.
Pela Qualidade Emphytheutica tres Laudemios de resto, que erão de Quarenta hum, segundo o Prazo	. 67$095 réis.	

Para o Emphytheuta
Preço do seu Dominio util Réis 827$905.

Item certifico, que apprésentando-me o mesmo Meritissimo Desembargador outros Autos de Libello entre Partes o Padre Prior e Religiosos do Convento de S. Domingos, e Luiza Maria, processados no Juizo de Fóra do Porto no anno de 1778 no Cartorio do Escrivão Araujo, os quaes depois subírão por Appellação para a Relação da mesma Cidade, e se conservão no Cartorio do Escrivão Braga, nelles achei, que por Acordão de 18 de Julho de 1780 se mandava contar para pagamento da Qualidade Emphytheutica de hum Prazo a importancia de tres Laudemios de todo seu Preço, depois de abatido o Foro, reprovando-se a perten-

ção

ção de se contarem sómente tres Laudemios da importancia dos vinte annos do Foro.

E certifico outro sim, que a mesma decisão encontrei em hum Acordão da Relação do Porto de 27 de Março de 1779, proferido nos Autos de Appellação vindos do Juizo de Fóra do Porto, e que se distribuírão ao Cartorio das Appellações, em que servia Manoel Ferreira do Espirito Santo, entre Partes o Doutor José Antonio de Oliveira Miseria, e o Procurador da Cidade, cujos Autos me appresentou tambem o mesmo Meritissimo Desembargador.

Certifico outro sim, que nos Autos entre os Religiosos do Convento de S. Domingos, e Luiza Maria assima referidos, se acha a folhas 314 huma Certidão tirada dos Autos de Requerimentos de Polycarpo José Machado contra José Soares, processados na Cidade de Lisboa no Cartorio de Francisco José Carvalho, Escrivão da Correição do Civel da Corte, sobre a parte do Preço de huma Propriedade de Prazo, que se devia dar ao Senhorio em Compensação dos seus

Di-

Direitos Dominicaes, e della constava terse-lhe mandado pagar a importancia de vinte Pensões e de tres Laudemios do Preço da Propriedade, e isto por Despacho do Corregedor do Civel, dado aos 12 de Septembro de 1775, e confirmado por Acordão da Casa da Supplicação na data de 14 de Novembro do mesmo anno. (*a*)

E por me ser pedida, passei a presente Certidão, reportando-me aos referidos Autos, a qual escrevi, e assinei nesta Cidade do Porto aos 30 dias do mez de Abril do anno do Nascimento de Nosso Senhor Jesu Christo de 1802. E eu José Thomaz da Fonseca e Sousa a sobescrevi, e assinei.

José Thomaz da Fonseca e Sousa.

DO-

(*a*) Combinado o que consta desta Certidão com o que consta da antecedente, vê-se que o estilo de contar para o Senhorio vinte Pensões, e a sexta parte do Preço da Propriedade he mais antigo, e posteriormente desusado, sendo mais moderna a prática de separar para o Senhorio vinte Pensões, e tres Laudemios da Propriedade. As datas dos Autos referidos nesta Certidão, e na antecedente, provão isto evidentemente.

DOCUMENTO NUM. V.

Certidão, que mostra a maneira, por que se procedeo na Avaliação dos Direitos Emphytheuticos, pertencentes aos extinctos Jesuitas, quando se houverão de arrematar como pertencentes ao Real Fisco.

JOsé Thomaz da Fonseca e Sousa, Cidadão nesta Cidade do Porto, e nella Escrivão das Commissões, Remissões, e Privilegiados na Relação, e Casa desta Cidade do Porto, por Sua Alteza Real o Principe Regente Nosso Senhor, e que sirvo na diligencia de tomar os Lanços sobre os Bens da Casa de Pedrozo, na Commissão dirigida ao Meritissimo Desembargador dos Aggravos desta Relação Vicente José Ferreira Cardoso da Costa, por Provisão expedida pelo Concelho da Real Fazenda na data de vinte e dous do mez de Março do corrente anno.

Certifico em como pelo mesmo Meritis-

tissimo Desembargador me foi appresentado hum Livro encadernado em pasta, que tem por fóra o titulo seguinte: *Avaliação dos Fóros, e Bens do Paço de Sousa*, e que se conserva no Cartorio do Juizo de Fóra do Civel desta Cidade, pertencente ao Escrivão Silva Portella, no qual se acha a folhas 38 hum Termo da Avaliação dos Fóros pertencentes á sobredita Casa do Paço de Sousa, denominada a Residencia, e Meza Abbacial do Paço de Sousa, a que se procedeo no dia 30 de Novembro de 1771, na presença do Meritissimo Desembargador José Pinto de Moraes Bacellar, Juiz que era da Administração dos Bens dos extinctos Jesuitas, pertencentes á mesma Residencia de Pedrozo, em cuja Avaliação se seguio a regra de se louvarem as Pensões pelo Preço de vinte Pensões, accrescentando-se á total importancia de cada huma mais huma terça parte della para Compensação, e Preço dos Direitos Dominicaes, como consta do dito Auto de Avaliação, e de todos os Termos das Avaliações de cada hum dos Fóros, que se

 achão

achão no dito Livro, que são muitos centos delles.

E por me ser pedida, lhe passei a presente Certidão, reportando-me aos referidos Autos, a qual escrevi, e assinei nesta Cidade do Porto aos 30 dias do mez de Abril do anno do Nascimento de Nosso Senhor Jesu Christo de 1802. E eu José Thomaz da Fonseca e Sousa a sobescrevi, e assinei.

José Thomaz da Fonseca e Sousa.

DOCUMENTO NUM. VI.

Certidão, que prova a prática de avaliar o Direito Dominical, ou Qualidade Emphytheutica na importancia de hum Laudemio.

José Thomaz da Fonseca e Sousa, Cidadão nesta Cidade do Porto, e nella Escrivão das Commissões, Remissões, e Privilegiados da Relação, e Casa desta Cidade do Porto, por Sua Alteza Real o Principe Regente Nosso Senhor, e que sirvo na dili-

gen-

gencia de tomar os Lanços sobre os Bens da Casa de Pedrozo, na Commissão dirigida ao Meritissimo Desembargador dos Aggravos desta Relação, Vicente José Ferreira Cardozo da Costa, por Provisão expedida pelo Concelho da Real Fazenda na data de 22 do mez de Março do corrente anno.

Certifico, e faço certo, que pelo mesmo Meritissimo Desembargador forão na minha presença examinados varios Inventarios feitos no Juizo dos Orfãos desta Cidade a dez, vinte, trinta, e mais annos, nos quaes se achavão descriptos Bens de Prazo, que entravão em Partilha, ou erão conferidos pelos Coherdeiros dotados, e que em todos elles do valor inteiro da Propriedade foreira, se achava ter-se abatido como pertencente ao Senhorio ou Dominio directo a importancia de vinte Fóros, e hum Laudemio, que se era de cinco hum, se abatia a quinta parte; se era de dez hum, se abatia a decima parte; e da mesma sorte nos mais, fazendo-se a Louvação, e a Conta na maneira seguinte. Arbitrava-se o valor da Propriedade foreira,

 cal-

calculado o seu Rendimento de vinte annos, e abatendo-se nelle as despezas da Cultura, Dizimos, Primicias, e a Pensão do Senhorio, do resto se abatia hum Laudemio de cinco, ou de dez, ou de vinte, conforme a natureza do Prazo; e só o que crescia he que se reputava pertencente ao Emphytheuta, e o Preço do seu Dominio util, cujo Preço era sómente o que entrava em Partilha, ou se conferia pelos Coherdeiros dotados, reputando-se alheia do Casal a importancia dos vinte Fóros, e de hum Laudemio, por se julgar que tanto pertencia ao Senhorio, em razão do seu Dominio directo.

E certifico outro sim, que revendo, e examinando o mesmo Meritissimo Desembargador na minha presença alguns Autos de Execuções processados no Juizo de Fóra desta Cidade, nos quaes se fizerão Penhoras, e Avaliações em Bens de Prazo, se achou que naquellas Avaliações se procedêra tambem na fórma acima dita, louvando-se a Propriedade como Dizima a Deos, tirada a despeza da Cultura, se he rustica, ou da

Re-

Reedificação, se he urbana, e bem assim a importancia da Pensão; e do Preço que ficava, depois de feita esta deducção, se tirava a quinta parte, ou a decima, ou a vigesima, á proporção que o Laudemio era do Quinto, ou da Decima, ou da Vigesima, reputando-se que o Preço do Dominio util era sómente o que crescia; e abatendo-se por consequencia como Preço da Qualidade Emphytheutica ou Direito Dominical hum Laudemio, segundo a natureza que elle tinha no titulo do Afforamento.

E certifico outro sim, que por huma Certidão passada pelo Escrivão do Juizo de Fóra do Civel desta Cidade, Antonio José Dias, e assinadas pelos mais Escrivães do mesmo Juizo, e dous Louvados da Camara, que costumão servir nestas Avaliações, a qual se conserva em meu poder, consta ser esta mesma a prática que se observa geralmente naquelles Autos.

E para assim constar, passei a presente Certidão dos referidos Inventarios, Autos, e Certidões, ao que tudo me reporto;

nes-

nesta Cidade do Porto, a qual eſcrevi, e assinei aos 30 dias do mez de Abril de 1802 annos. E eu José Thomaz da Fonseca e Sousa a sobescrevi, e assinei.

José Thomaz da Fonseca e Sousa.

DOCUMENTO NUM. VII.

Certidão, que mostra a maneira, por que se procedeo na Avaliação dos Direitos Emphytheuticos, pertencentes á Casa de Pedrozo, dos extinctos Jesuitas, quando se mandárão avaliar por Provisão do Concelho da Real Fazenda na data de 5 de Março de 1801.

JOsé Thomaz da Fonseca e Sousa, Cidadão nesta Cidade do Porto, e nella Escrivão das Commissões, Remissões, e Privilegiados na Relação, e Casa desta Cidade do Porto, por Sua Alteza Real o Principe Regente Nosso Senhor, e que sirvo na diligencia de tomar os Lanços sobre os Bens da Casa de Pedrozo, na Commissão dirigida

ao

ao Meritissimo Desembargador dos Aggravos desta Relação Vicente José Ferreira Cardoso da Costa, por Provisão expedida pelo Concelho da Real Fazenda na data de 22 do mez de Março do corrente anno.

Certifico, que informando-me com o Escrivão da Administração dos Bens de Pedrozo, Joaquim José de Oliveira, á vista dos Autos das Louvações, que se fizerão dos mesmos Bens, sobre a maneira, por que se avaliárão os Direitos Emphytheuticos, comprehendidos nas mesmas Avaliações, achei que elles tinhão sido avaliados na fórma seguinte. Reduzia-se cada huma das Pensões a dinheiro, segundo o Preço que pareceo conveniente estabelecer a cada hum dos generos, de que ella constava; e achado assim o Preço da Pensão annual, multiplicava-se por vinte, dando-se o resultado desta operação como Preço do Direito da Pensão; e depois para Compensação dos Direitos Dominicaes, ou Laudemios, juntava-se á dita somma dous Laudemios de Quinto do Preço das ditas vinte Pensões: de maneira, que

ca-

cada hum dos Fóros foi avaliado na somma de vinte Fóros, e da importancia de dous Laudemios de Quinto, relativos ao Preço dos mesmos vinte Fóros.

E para assim constar, passei a presente Certidão, reportando-me aos referidos Autos, a qual escrevi, e assinei nesta Cidade do Porto aos 30 dias do mez de Abril do anno do Nascimento de Nosso Senhor Jesu Christo de 1802 annos. E eu José Thomaz da Fonseca e Sousa a sobescrevi, e assinei.

José Thomaz da Fonseca e Sousa.

DOCUMENTO NUM. VIII.

Taboa, que mostra quanto são differentes os resultados das Avaliações da Qualidade Emphytheutica, segundo as diversas opiniões referidas no §. XVIII.

TOMAMOS para exemplo o Prazo Primeiro, de que trata o Documento Numero III., ava-

avaliado em 480$000 réis, com o Laudemio de Quarenta hum, e 420 de Pensão.

Differença da Conta.	Preço do Dominio directo.	Preço do Dominio util.
Conforme a primeira opinião de vinte Pensões, e sexta parte para o Senhorio.	87$000 réis.	393$000 réis.
Conforme a segunda opinião de vinte Pensões, e tres Laudemios para o Senhorio.	43$770 réis.	436$230 réis.
Conforme a terceira opinião de vinte Fóros, e a terça parte do seu Preço para o Senhorio.	11$200 réis.	468$800 réis.
Conforme a quarta opinião de vinte Pensões, e hum Laudemio para o Senhorio.	30$190 réis.	449$810 réis.
Conforme a quinta opinião de vinte Pensões, e dous Laudemios do Preço da Pensão.	8$820 réis.	471$180 réis.

He de notar, que os dous arbitrios de avaliar Numero III. e V. são os que reputão em menos a parte do Senhorio, e que são os adoptados na Avaliação dos Direitos Dominicaes, quando a Real Fazenda era o Senhorio, e queria vender aquelles seus Direitos.